

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成15年6月26日

【事業年度】 第29期(自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日)

【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】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(本社)

【電話番号】 03(3346)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役企画本部副本部長 荒井 宏

【縦覧に供する場所】 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。

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月
営業収益 (千円)	37,538,757	42,472,998	43,174,379	42,665,739	45,426,314
経常利益 (千円)	5,503,804	8,802,482	10,580,059	9,578,843	10,092,071
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	4,515,356	4,501,782	6,025,920	5,364,283	6,235,281
純資産額 (千円)	22,608,918	27,078,901	29,178,305	36,195,602	27,982,055
総資産額 (千円)	122,526,169	122,711,795	120,528,114	115,852,444	111,020,170
1株当たり純資産額 (円)	790.52	946.81	1,020.22	1,265.58	978.39
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	162.30	157.40	210.69	187.56	218.01
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	18.5	22.1	24.2	31.2	25.2
自己資本利益率 (%)	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	18,795,842
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	2,586,826
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	6,036,472
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	19,280,410
従業員数 (名)		2,098	2,168	2,324	2,375

- (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、第29期 2,123,158千円)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 第29期より、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。
- 4 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。
- 5 第29期の自己資本利益率及び株価収益率については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

(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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月
営業収益 (千円)	34,076,384	38,478,337	40,126,660	40,389,170	42,136,930
経常利益 (千円)	5,874,930	8,038,716	9,760,389	9,019,660	9,460,031
当期純利益又は 当期純損失() (千円)	3,668,463	3,863,753	5,501,712	5,127,719	6,590,143
資本金 (千円)	2,970,000	2,970,000	2,970,000	2,970,000	2,970,000
発行済株式総数 (株)	28,600,000	28,600,000	28,600,000	28,600,000	28,600,000
純資産額 (千円)	22,887,647	26,715,000	31,506,171	35,995,254	28,627,980
総資産額 (千円)	130,554,001	129,789,283	134,693,328	131,120,886	114,088,123
1株当たり純資産額 (円)	800.26	934.09	1,101.61	1,258.57	1,000.97
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	14 (5)	16 (5)	20 (10)	22 (10)	24 (12)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失() (円)	131.86	135.09	192.36	179.29	230.42
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	17.5	20.6	23.4	27.5	25.1
自己資本利益率 (%)	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 (%)	10.9	11.8	10.4	12.3	
従業員数 (名)	1,919	2,072	2,145	2,278	2,326

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 第29期より、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

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 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。

5 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。

6 第29期の自己資本利益率、株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。

7 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 Condominium 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

当社及びパルハウジング株式会社(連結子会社)が、主に首都圏において、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、パルハウジング株式会社は、賃貸資産の管理業務を当社に委託しております。また、当社は、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

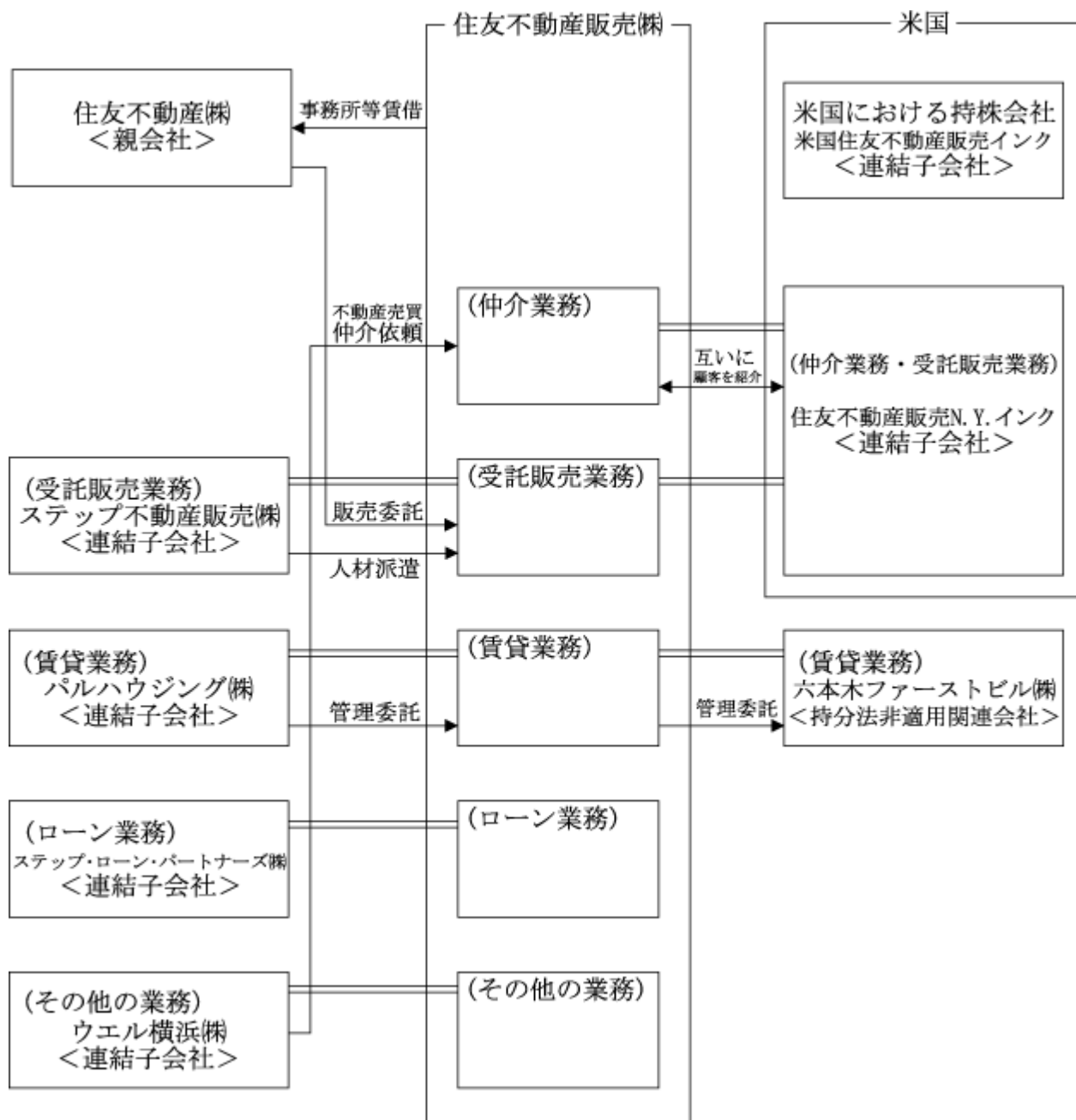
当社が、住宅ローンに係る事務代行業務並びに不動産取引に係るローン業務等を行っております。また、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)が、住宅ローンに係る事務代行業務を行っております。

(5) その他の業務

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、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 (千円)	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
(親会社) 住友不動産(株) (注) 2	東京都新宿区	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 4名
(連結子会社) パルハウジング(株) (注) 1	東京都新宿区	530,000	不動産賃貸	100	同社は、当社に賃貸資産の管理業務を委託しております。また、同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 4名
ステップ不動産販売(株)	神奈川県横浜市西区	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(株)	神奈川県横浜市西区	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(株)	東京都新宿区	30,000	住宅ローンに 係る事務代行	100	役員の兼任 4名
米国住友不動産販売インク (注) 1	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	役員の兼任 3名
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15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	1,773
受託販売業務	460
賃貸業務	4
ローン業務	24
その他の業務	13
全社(共通)	101
合計	2,375

(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15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)
2,326	34.7	7.4	6,309,067

(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、上半期は、外需主導による景気持ち直しの動きが一部にみられたものの、失業率の高止まりや所得の減少等が続き、人々の景気マインドは明るさを取り戻さないまま推移いたしました。下半期に入り、イラク情勢の緊迫化を背景に、世界経済の先行きが一気に曇り始めました。その後、3月に開戦を迎えましたが、一方、わが国では構造的な不況問題が再び顕在化したこと等により、当連結会計年度末の日経平均株価は8,000円を割り込む水準に落ち込みました。

当不動産流通業界におきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、住み替え希望者の積極的な動きはみられなかったものの、一次取得者及び都心回帰を希望する高齢者ニーズを取り込んだことにより、取扱件数は増加いたしました。物件価格につきまして、首都圏では、中古マンションの平均成約価格が、バブル崩壊後、初めて前連結会計年度に比べて上昇に転じ、総じて価格下落率が縮小いたしました。しかしながら、地域経済が相対的に厳しい関西圏では下落基調が続いております。また、新築住宅におけるマンションの取引は、都心の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・契約率は引き続き高水準で推移いたしました。それ以外の物件の販売状況は厳しいものとなり、前連結会計年度に比べ減速感が強まっております。

このような経済・業界環境の下、当社グループでは、仲介業務につきましては、首都圏において、市場でのシェアアップが図られ、取扱件数は前連結会計年度に比べて増加、雇用状況等が相対的に厳しい関西圏においても取扱件数を増加させることができました。1件当たり取扱価格は、首都圏で一部下げ止まる動きがみられましたが、全国的には総じて下落したことにより、取扱高は前連結会計年度に比べて減少いたしました。仲介収益は、米国における連結子会社の減収を国内でカバーし、前連結会計年度とほぼ同額を計上することができました。受託販売業務につきましては、積極的な受託活動の結果、受託販売収益が過去最高の収益を計上することができました。これらに国内連結子会社の収益拡大等が加わり、営業収益は45,426百万円(前期比6.5%増)となりました。利益面では、受託販売業務において販売効率の高い大型物件が引渡を迎える等の大幅増益が主要因となり、営業利益は10,553百万円(同5.0%増)を計上することができました。営業外損益は、為替差益等の収益が減少しましたが、有利子負債削減に伴い支払利息が減少したため、経常利益は10,092百万円(同5.4%増)を計上することができました。

特別損益につきましては、実質的な減損会計の前倒し対応を実施し、単体として保有する資産315億円を売却したことにより、特別固定資産処分損20,486百万円を特別損失として計上いたしました。この前倒し対応により、資産の圧縮、財務体質の改善が図られたことに加え、所得金額に対する法人税等の納税が一時的になくなることによりキャッシュ・フローが増加し、今後の借入金返済スピードが加速するという効果も期待できます。この特別損失の計上により、税金等調整前当期純損失は10,466百万円(前連結会計年度 税金等調整前当期純利益9,544百万円)、当期純損失は6,235百万円(前連結会計年度 当期純利益5,364百万円)となりました。

(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〕

リテール分野におきまして、店舗戦略は、目標に掲げていた全国200店舗体制を前連結会計年度に達成いたしましたので、当連結会計年度は更なる出店に加え、既存店舗の充実を図りました。当連結会計年度の新規出店は、首都圏には西荻窪、東陽町、御茶ノ水、青山の4店舗、関西圏には多田グリーンハイツの1店舗の計5店舗で、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114店舗、関西圏65店舗、その他27店舗の計206店舗となりました。既存店舗につきましては、これまで以上に地域に密着した営業を推進する目的で、移転や改装等のリニューアルをより積極的に実施し、取扱高の上乗せを目指しました。IT戦略は、インターネットの急速な普及を背景に、当社のホームページへのアクセス数が着実に増加し、これらを経由した取扱件数が大きく増加いたしました。また、CRMシステムにつきましては、営業ツール作成時間の短縮や事務作業の負担軽減等の効果がみられるようになったことに加え、ホームページ上に購入希望者の情報を掲載することで、売却希望者へ情報を提供するとともに、潜在的な売却希望者を掘り起こす役割のある「求むネット」というサービスを平成14年6月に開始いたしました。また、ホールセール分野におきましては、事業法人の資産リストラや金融機関の不良債権処理にかかる法人仲介が増加したほか、コンサルティング力の向上やマネジメント機能の拡充に伴い、提案型仲介営業が実を結んでおります。

厳しい市場環境のなか、以上の戦略に基づき収益拡大に努めた結果、取扱件数は24,436件(前期比2.0%増)と前連結会計年度に比べ増加いたしました。取扱高は、1件当たり取扱価格の下落により、684,062百万円(同1.4%減)と前連結会計年度を下回りましたが、営業収益は米国での減収を国内でカバーし、32,726百万円(同0.0%増)を計上することができました。また、営業利益は8,845百万円(同5.4%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、「東京ツインパークス」に代表される超大型・注目物件をはじめ、大型・都心物件の引渡が増加したため、取扱件数5,574件(前期比33.3%増)、取扱高204,239百万円(同30.5%増)、営業収益6,775百万円(同27.5%増)となり、過去最高を上回ることができました。また、営業利益は1,850百万円(同43.2%増)を計上いたしました。

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、いわゆる2003年問題を背景とした国内オフィス市場の急速な悪化の影響もあり、営業収益2,706百万円(前期比3.0%減)、営業利益1,665百万円(同12.0%増)を計上いたしました。

〔ローン業務〕

ローン業務におきましては、営業収益933百万円(前期比67.2%増)、営業利益499百万円(同169.2%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2,284百万円(前期比78.9%増)、営業利益86百万円(前連結会計年度 営業損失29百万円)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、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フローが減少いたしましたが、営業活動によるキャッシュ・フローが大幅に増加したため、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9,299百万円増加し、19,280百万円(前期比93.2%増)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、特別固定資産処分損20,486百万円により税金等調整前当期純損失10,466百万円を計上いたしましたが、預り金の増加額12,437百万円、法人税等の支払額 3,965百万円等により、18,795百万円(前期比138.8%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、有形固定資産取得代金に係る長期未払金の一括支払い、投資有価証券の取得等により、2,586百万円(前期比1,363百万円減)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、短期借入金が増加いたしましたが、長期借入金の返済、配当金の支払いにより、6,036百万円(前期比9,410百万円増)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。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(千円)	前期比(%)
仲介業務	32,726,614	+0.0
受託販売業務	6,775,093	+27.5
賃貸業務	2,706,786	3.0
ローン業務	933,336	+67.2
その他の業務	2,284,482	+78.9
合計	45,426,314	+6.5

(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。

区分	営業実績					
	件数 (件)	前期比 (%)	取扱高 (千円)	前期比 (%)	収益 (千円)	前期比 (%)
北海道地方	754	+2.6	10,961,642	6.1	569,545	1.5
東北地方	349	+15.6	6,752,122	+15.6	377,853	+25.0
関東地方	11,559	+3.2	404,831,301	+2.3	19,301,244	+2.2
中部地方	1,256	+0.4	29,467,373	+0.5	1,593,599	+4.1
近畿地方	9,306	+1.6	202,790,230	4.6	9,234,118	3.1
中国地方	614	3.8	10,949,000	8.0	536,610	1.7
九州地方	445	9.7	7,907,888	14.7	460,431	+1.5
国内における仲介業務計	24,283	+2.1	673,659,560	0.4	32,073,404	+0.8
海外における仲介業務	153	17.7	10,403,275	38.9	653,209	27.8
合計	24,436	+2.0	684,062,835	1.4	32,726,614	+0.0

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、上向く兆しがみえないまま構造的なデフレ状態に陥っており、雇用等も厳しい情勢が続いております。世界経済においても、対イラクの戦後処理並びにアジアではSARS問題等が浮上するなど、わが国への影響が懸念されます。

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。

当社グループにおきまして、仲介業務につきましては、リテール分野では、引き続き更なる出店と既存店舗の充実を中心とした店舗戦略、IT戦略によるCRMシステムの活用と、インターネットを経由して成約が見込まれる顧客フォローの取り組みをテコに、収益拡大を図ってまいります。

ホールセール分野では、法人営業本部におきましては、引き続き資産リストラや不良債権処理等に伴う法人仲介のほか、更に深い専門知識が必要な案件にも積極的に取り組んでまいります。アセット・マネジメント事業本部におきましては、平成14年10月にプライベート・アセット・コンサルティング事業部を新設し、同時にファーストサロン虎ノ門を流通営業本部から編入いたしました。これにより、多様な案件に対し、投資家を含めた資産家や高額所得者層を顧客に持つファーストサロン虎ノ門や、不動産ソリューション、デューデリジェンス、リーシング、プロパティ・マネジメントの各機能で対応するといった、より充実した相互の連携を図ることができるようになりました。これら、法人営業本部とアセット・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、更には運用対象としての需要も高まっております。

受託販売業務につきましては、超高層マンション等の大型物件や、都心物件の獲得を中心に、引き続き販売力の強化と数多くの受託販売物件の獲得、収益拡大に努めてまいります。

また、子会社等におきましては、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、更なる事業拡大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、525,359千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。

事業の種類別セグメントの名称	投資金額(千円)
仲介業務	389,205
受託販売業務	83,864
賃貸業務	21,003
ローン業務	
その他の業務	
全社(共通)	31,286
合計	525,359

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。

なお、主に賃貸セグメントにおいて、当社(提出会社)は実質的な減損会計の前倒し対応を実施し、保有する資産を売却したことにより、特別固定資産処分損20,486,524千円を計上いたしました。資産の売却先には、国内子会社のパルハウジング株式会社が含まれております。

- (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

平成15年3月31日現在

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 ²)		帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			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	30,802.42 (2,193.39)	5,212.11 ()	8,670,757	39,445,035	657,639	48,773,432	
本社営業センタ ー (東京都新宿区) 他205店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (31,849.28)	(229.00)	629,604		4,010,291	4,639,895	1,761
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	(1,780.06)		60,122		210,084	270,206	444
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	(2,419.10)		50,694		504,721	555,416	121

- (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 ²)		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	30,802.42	5,212.11	8,669,889	39,445,035	23,247	48,138,171	平成5年 10月
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							

- 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。

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 (千円)	リース 契約残高 (千円)	摘要
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	1,241	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	24,235	57,625	所有権移転外ファ イナンス・リース
		乗用車	1台	3年	1,227	1,739	所有権移転外ファ イナンス・リース
総務本部 総務部(関西) (大阪府大阪市 北区)	全社(共通)	電話機	一式	5年	1,109	4,992	所有権移転外ファ イナンス・リース

(2) 国内子会社

平成15年3月31日現在

会社名	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 ²)		帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
バルハウジング 株式会社	賃貸用業 務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	12,394.56 (746.60)	131,409.28 (233,356.23)	3,320,985	7,685,651	272,463	11,279,100	

- (注) 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。

(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

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 (千円)	既支払額 (千円)		
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗 の新設・移転等	350,000		自己資金	平成15年4月 ~平成16年3月

(注) 上記金額には、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(株)
普通株式	100,000,000
計	100,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成15年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成15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	28,600,000	東京証券取引所 (市場第一部)	
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 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金 増減額 (千円)	資本金 残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成10年6月19日(注)	3,600	28,600	1,530,000	2,970,000	2,403,000	3,543,000

(注) 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15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(株)
	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	外国法人等のうち個人	個人その他	計	
株主数(人)		56	15	33	60	1	2,674	2,838	
所有株式数(単元)		36,203	747	202,946	18,155	2	27,949	286,000	
所有株式数の割合(%)		12.66	0.26	70.96	6.35	0.00	9.77	100	

(5) 【大株主の状況】

平成15年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	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	70.31
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	1,108.4	3.88
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 みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE. COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD. ENGLAND(東京都中央区日本橋兜町6番7号)	668.4	2.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	646.6	2.26
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	435.1	1.52
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	347.8	1.22
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
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	272.6	0.95
チェース バンク(アイルランド)ピーエルシー ダブリン(常任代理人 みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE. COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD. ENGLAND(東京都中央区日本橋兜町6番7号)	172.2	0.60
ザ チェース マンハッタンバンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント(常任代理人 みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE. COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD. ENGLAND(東京都中央区日本橋兜町6番7号)	161.3	0.56
計		24,209.4	84.65

(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。

日本マスタートラスト信託銀行株式会社	646.6千株
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	782.9千株
UFJ信託銀行株式会社	272.6千株

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成15年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,600,000	286,000	
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	

【自己株式等】

平成15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 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
計					

(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】

- (1) 【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】

【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。

【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。

- (2) 【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】

【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。

【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15年3月期)においては、実質的な減損会計の前倒し対応に伴い多額の特別損失を計上したため、当期純損失を計上いたしました。この要因を除く業績は順調に推移しているため、前期に対して2円増配の1株当たり24円(うち中間配当12円)の配当を実施いたしました。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成14年11月15日

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月
最高(円)	2,130	6,000	4,900	3,800	3,250
最低(円)	929	1,890	2,230	2,505	1,576

(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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成14年 10月	11月	12月	平成15年 1月	2月	3月
最高(円)	2,800	2,450	2,295	2,350	2,200	2,055
最低(円)	2,165	1,576	2,000	1,707	1,720	1,634

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	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)	83.9
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 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 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	63.9
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) 住友不動産株式会社取締役 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)	6.9
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)	20.9

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
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 昭和54年6月 平成2年10月 平成5年6月 平成5年7月 平成7年6月 平成7年7月 平成14年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社流通第一営業部長 取締役 流通第一営業部長委嘱 バルハウジング株式会社代表取締役 当社常務取締役(現在) 流通営業本部長委嘱 住宅営業本部長委嘱(現在)	10.9
常務取締役	流通営業本部 副本部長	大 西 俊 二	昭和22年6月24日生	昭和45年4月 昭和58年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成11年6月 平成12年11月 平成13年10月	内外衣料製品株式会社入社 当社入社 関西支店流通第一営業部長兼関西 支店法人営業部長 流通営業本部関西流通第一営業部 長 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 常務取締役(現在) 関西流通第二営業部長併せ委嘱 関西流通第三営業部長併せ委嘱	5.9
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 平成12年5月 平成13年4月 平成13年6月	株式会社住友銀行入行 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 当社入社、顧問 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)	0.7
常務取締役	法人営業本部長	富 永 英 二	昭和17年5月18日生	昭和41年4月 昭和57年6月 平成7年4月 平成7年6月 平成7年7月 平成9年10月 平成11年2月 平成11年5月 平成13年6月 平成13年12月 平成14年6月	東昭観光開発株式会社入社 当社入社 流通第一営業部長 取締役 流通営業本部副本部長、流通第一 営業部長委嘱 情報営業部長併せ委嘱 法人営業本部副本部長、法人営業 部長委嘱 法人第一営業部長併せ委嘱 法人営業本部長併せ委嘱(現在) 関西法人営業部長併せ委嘱 常務取締役(現在)	8.5

役名	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)	31.9
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)	16.9
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)	5.9
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)	11.4
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	10.4

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
取締役	住宅営業本部 副本部長、 受託営業部長	大 森 誠	昭和24年4月21日生	昭和47年4月 昭和55年10月 昭和63年1月 平成6年6月 平成8年4月 平成12年6月 平成14年10月	三洋証券株式会社入社 当社入社 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 同社取締役 当社住宅営業本部受託営業部長 取締役(現在) 住宅営業本部副本部長委嘱(現在) 受託営業部長併せ委嘱(現在)	10.0
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 昭和64年1月 平成8年1月 平成9年6月 平成11年1月 平成11年2月 平成12年6月	株式会社住友銀行入行 同行浅草橋駅前支店長 同行より株式会社栄電子へ出向 同社取締役 当社入社 法人営業本部法人業務部長 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)	0.4
取締役	住宅営業本部 副本部長、 関西住宅第一 営業部長	山 添 俊 作	昭和24年10月22日生	昭和47年4月 昭和55年9月 平成5年7月 平成7年7月 平成8年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成13年6月 平成14年10月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社住宅第一営業部長 住宅営業本部住宅業務部長 住宅営業本部住宅営業部長 住友不動産株式会社より当社へ移 籍 当社住宅営業本部関西住宅営業部 長 取締役(現在) 住宅営業本部副本部長(現在)、関 西住宅営業部長委嘱 関西住宅第一営業部長併せ委嘱 (現在)	11.3
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 昭和60年7月 平成7年7月 平成9年4月 平成13年6月 平成13年8月 平成14年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社企画室長 住友不動産株式会社より当社へ移 籍 当社企画本部企画部長 ステップ・ローン・パートナーズ 株式会社監査役 当社取締役(現在) 企画本部副本部長、企画部長委嘱 (現在)	7.0
取締役	社長室長	本 橋 武 彰	昭和25年6月10日生	昭和49年4月 昭和57年8月 平成2年4月 平成6年4月 平成9年4月 平成15年6月	小田急不動産株式会社入社 当社入社 社団法人不動産センター(現社団 法人不動産流通経営協会)へ出向 当社復帰 社長室長 取締役(現在) 社長室長委嘱(現在)	1.1

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
監査役 (常勤)		本郷 昌弘	昭和20年10月11日生	昭和43年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成13年6月 平成14年6月	住友不動産株式会社入社 同社総務本部総務部担当部長 同社より当社へ出向、管理本部総務部長 取締役 管理本部総務部長委嘱 総務本部副本部長、総務部長委嘱 監査役(現在)	2.7
監査役 (常勤)		鈴木 春雄	昭和23年4月21日生	昭和43年4月 昭和53年1月 平成5年7月 平成7年6月 平成9年4月 平成15年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社経理部長 バルハウジング株式会社監査役 (現在) 住友不動産株式会社より当社へ移籍 当社監査役(現在)	1.1
監査役		多賀谷 恒八	大正14年8月11日生	昭和18年4月 昭和57年6月 昭和58年8月 昭和58年9月 平成6年6月	大蔵省入省 熊本国税局長 税理士登録 八重洲総合事務所代表(現在) 当社監査役(現在)	7.1
監査役		鶴田 哲郎	昭和14年5月2日生	昭和38年4月 昭和63年4月 平成元年4月 平成3年8月 平成4年6月 平成6年6月 平成8年6月 平成12年6月	株式会社住友銀行入行 同行公務部長 住友不動産株式会社開発企画第五部長 同社情報開発部長 同社取締役 当社監査役(現在) 住友不動産株式会社常務取締役 同社代表取締役専務取締役(現在)	0.5
計						319.3

(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。

なお、前連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第29期事業年度(平成14年4月1日から平成15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)並びに当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)及び第29期事業年度(平成14年4月1日から平成15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。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		9,974,422		19,277,516	
2 営業未収入金		722,746		931,348	
3 営業貸付金		11,758,810		11,831,012	
4 有価証券		6,254		2,894	
5 たな卸資産		2,620,409		3,057,473	
6 繰延税金資産		1,138,968		5,313,022	
7 未収法人税等				1,362,483	
8 その他		779,962		607,793	
9 貸倒引当金		29,900		48,603	
流動資産合計		26,971,675	23.3	42,334,941	38.1
固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物	2	23,029,661		20,264,262	
減価償却累計額		9,741,335	13,288,326	7,487,769	12,776,493
(2) 土地			67,381,334		47,130,686
(3) その他	2	1,224,905		1,192,435	
減価償却累計額		976,303	248,602	940,381	252,054
有形固定資産合計		80,918,263	69.8	60,159,233	54.2
2 無形固定資産		679,797	0.6	573,193	0.5
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	1	1,015,340		1,136,150	
(2) 繰延税金資産		1,445,310		1,959,536	
(3) その他		6,036,057		6,090,114	
(4) 貸倒引当金		1,214,000		1,233,000	
投資その他の資産合計		7,282,708	6.3	7,952,801	7.2
固定資産合計		88,880,769	76.7	68,685,228	61.9
資産合計		115,852,444	100	111,020,170	100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年3月31日)		当連結会計年度 (平成15年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1 営業未払金		185,853		189,146	
2 短期借入金		38,650,000		23,700,000	
3 未払法人税等		2,296,050			
4 賞与引当金		1,403,000		1,479,800	
5 預り金		14,175,053		26,612,057	
6 その他	2	1,837,228		2,124,972	
流動負債合計		58,547,186	50.6	54,105,976	48.7
固定負債					
1 長期借入金		15,400,000		25,000,000	
2 退職給付引当金		1,578,049		1,833,891	
3 役員退職慰労引当金		172,929		193,507	
4 その他	2	3,958,676		1,904,739	
固定負債合計		21,109,654	18.2	28,932,138	26.1
負債合計		79,656,841	68.8	83,038,114	74.8
(少数株主持分)					
(資本の部)					
資本金		2,970,000	2.6		
資本準備金		3,543,000	3.0		
連結剰余金		30,746,205	26.5		
その他有価証券評価差額金		141,578	0.1		
為替換算調整勘定		922,024	0.8		
資本合計		36,195,602	31.2		
資本金	3			2,970,000	2.7
資本剰余金				3,543,000	3.2
利益剰余金				23,804,524	21.4
その他有価証券評価差額金				212,309	0.2
為替換算調整勘定				2,123,158	1.9
資本合計				27,982,055	25.2
負債、少数株主持分 及び資本合計		115,852,444	100	111,020,170	100

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)		
営業収益			42,665,739	100	45,426,314	100	
営業原価			29,730,437	69.7	31,856,319	70.1	
売上総利益			12,935,301	30.3	13,569,994	29.9	
販売費及び一般管理費							
1 従業員給料手当		904,245			999,348		
2 賞与引当金繰入額		48,625			48,562		
3 退職給付費用		18,599			24,827		
4 役員退職慰労引当金 繰入額		35,225			27,111		
5 賃借料		353,110			360,714		
6 貸倒引当金繰入額		27,818			47,196		
7 その他		1,495,863	2,883,487	6.7	1,508,968	3,016,728	6.7
営業利益			10,051,813	23.6	10,553,265	23.2	
営業外収益							
1 受取利息		85,051			19,229		
2 為替差益		566,869			243,230		
3 その他		48,192	700,113	1.6	35,880	298,340	0.7
営業外費用							
1 支払利息		1,118,571			721,188		
2 その他		54,512	1,173,083	2.7	38,345	759,534	1.7
経常利益			9,578,843	22.5	10,092,071	22.2	
特別利益							
1 関係会社株式売却益		67,865	67,865	0.1			
特別損失							
1 固定資産除却損	1	26,547			71,725		
2 特別固定資産処分損	2				20,486,524		
3 借入債務引渡損		55,419					
4 借入金期限前弁済手数料		20,000	101,966	0.2	20,558,250	45.2	
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前当期純 損失()			9,544,742	22.4	10,466,179	23.0	
法人税、住民税及び 事業税		4,166,775			302,716		
法人税等調整額 (減算)		13,684	4,180,459	9.8	4,533,615	4,230,898	9.3
当期純利益又は 当期純損失()			5,364,283	12.6	6,235,281	13.7	

【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		金額(千円)		金額(千円)	
連結剰余金期首残高			25,975,221		
連結剰余金減少高					
1 配当金		572,000			
2 役員賞与		21,300	593,300		
当期純利益			5,364,283		
連結剰余金期末残高			30,746,205		
(資本剰余金の部)					
資本剰余金期首残高				3,543,000	3,543,000
資本準備金期首残高					
資本剰余金期末残高					3,543,000
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高				30,746,205	30,746,205
連結剰余金期首残高					
利益剰余金減少高					
1 当期純損失				6,235,281	
2 配当金				686,400	
3 役員賞与				20,000	6,941,681
利益剰余金期末残高					23,804,524

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	
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又は 税金等調整前当期純損失	9,544,742	10,466,179
2		減価償却費	842,722	694,695
3		貸倒引当金の増加額	25,700	37,703
4		賞与引当金の増加額(又は減少額)	17,400	76,800
5		退職給付引当金の増加額	152,210	255,842
6		役員退職慰労引当金の増加額	8,173	20,578
7		受取利息及び受取配当金	86,830	22,311
8		為替差益	566,949	243,250
9		支払利息	1,118,571	721,188
10		関係会社株式売却益	67,865	
11		固定資産除却損	26,547	71,725
12		特別固定資産処分損		20,486,524
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		売上債権の増加額	333,604	206,460
16		たな卸資産の増加額	1,211,494	437,063
17		営業貸付金の減少額(又は増加額)	217,086	72,202
18		仕入債務の増加額	61,037	4,647
19		役員賞与の支払額	21,300	20,000
20		預り金の増加額	3,598,739	12,437,003
21		その他営業活動による キャッシュ・フロー	98,340	117,274
		小計	13,267,166	23,456,515
22		利息及び配当金の受取額	72,719	13,566
23		利息の支払額	1,211,154	708,373
24		法人税等の支払額	4,258,342	3,965,865
		営業活動によるキャッシュ・フロー	7,870,389	18,795,842
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	505,145	2,095,417
2		有形固定資産の売却による収入		32,525
3		投資有価証券の取得による支出	708,245	234,464
4		関係会社株式の売却による収入	75,915	
5		その他投資活動による キャッシュ・フロー	86,219	289,470
		投資活動によるキャッシュ・フロー	1,223,694	2,586,826
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	3,000,000	12,000,000
2		長期借入れによる収入	13,000,000	18,300,000
3		長期借入金の返済による支出	30,875,419	35,650,000
4		配当金の支払額	571,944	686,472
		財務活動によるキャッシュ・フロー	15,447,363	6,036,472
		現金及び現金同等物に係る換算差額	2,698,343	872,809
		現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)	6,102,324	9,299,733
		現金及び現金同等物の期首残高	16,083,001	9,980,676
		現金及び現金同等物の期末残高	9,980,676	19,280,410

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<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、パ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) 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 満期保有目的の債券 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>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、パ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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 同左 (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利益剰余金等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 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 満期保有目的の債券 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 同左</p>

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<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、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 同左</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>

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<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、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に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>	<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 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、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 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 同左</p>

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
	(自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準) 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。これによる当連結会計年度の損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<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>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度から「資本準備金」は「資本剰余金」、「連結剰余金」は「利益剰余金」として表示しております。</p> <p>(連結剰余金計算書関係)</p> <p>1 連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度から連結剰余金計算書を資本剰余金の部及び利益剰余金の部に区分して記載しております。</p> <p>2 連結財務諸表規則の改正により、当連結会計年度から「連結剰余金期首残高」は「利益剰余金期首残高」、「連結剰余金減少高」は「利益剰余金減少高」、「連結剰余金期末残高」は「利益剰余金期末残高」として表示しております。</p> <p>また、前連結会計年度において独立掲記しておりました当期純利益(当連結会計年度は当期純損失)については、「利益剰余金減少高」の内訳とし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「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した投資活動によるキャッシュ・フロー「有形固定資産の売却による収入」(前連結会計年度1,864千円)は、当連結会計年度においては金額の重要性が増したため、独立掲記しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)																																		
<p>1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,000千円</p> <p>2 担保提供資産の状況は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">担保に供している資産</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">期末帳簿価額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,380,828</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品(有形固定資産「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">2,203</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,383,031</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">対応債務</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">内容</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未払金(流動負債「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">45,390</td> </tr> <tr> <td>長期未払金(固定負債「その他」を含む)</td> <td style="text-align: right;">1,893,310</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,938,701</td> </tr> </tbody> </table> <p>3</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">33,776</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">16,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">50,276</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p>	担保に供している資産		種類	期末帳簿価額(千円)	建物	1,380,828	工具、器具及び備品(有形固定資産「その他」を含む)	2,203	計	1,383,031	対応債務		内容	金額(千円)	未払金(流動負債「その他」を含む)	45,390	長期未払金(固定負債「その他」を含む)	1,893,310	計	1,938,701	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	33,776	一般顧客	16,500	計	50,276	<p>1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,000千円</p> <p>2</p> <p>3 連結財務諸表提出会社の発行済株式総数は、普通株式28,600,000株であります。</p> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">30,387</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">30,387</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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。</p>	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	30,387	計	30,387
担保に供している資産																																			
種類	期末帳簿価額(千円)																																		
建物	1,380,828																																		
工具、器具及び備品(有形固定資産「その他」を含む)	2,203																																		
計	1,383,031																																		
対応債務																																			
内容	金額(千円)																																		
未払金(流動負債「その他」を含む)	45,390																																		
長期未払金(固定負債「その他」を含む)	1,893,310																																		
計	1,938,701																																		
被保証者	保証金額(千円)																																		
ローン利用者	33,776																																		
一般顧客	16,500																																		
計	50,276																																		
被保証者	保証金額(千円)																																		
ローン利用者	30,387																																		
計	30,387																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<p>1 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。</p> <p>2</p>	<p>1 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。</p> <p>2 今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損失であり、その内訳は土地売却損35,414千円、土地評価損20,230,967千円、建物等売却損52,531千円及び建物等評価損167,611千円であります。なお、土地評価損及び建物等評価損は、連結子会社に対し売却したことによる損失であります。</p>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15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に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 9,974,422千円	現金及び預金 19,277,516千円
有価証券(MMF) 6,254千円	有価証券(MMF) 2,894千円
現金及び現金同等物 9,980,676千円	現金及び現金同等物 19,280,410千円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)				当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15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				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			
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)
その他 (工具、器具及び備品等)	106,144	20,741	85,402	その他 (工具、器具及び備品等)	106,171	41,814	64,357
無形固定資産 (ソフトウェア)	28,393	22,733	5,659	無形固定資産 (ソフトウェア)	15,793	14,552	1,241
合計	134,537	43,475	91,062	合計	121,964	56,366	65,598
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ため、支払利子込み法により算定しております。				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ため、支払利子込み法により算定しております。			
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年以内 30,456千円				1年以内 27,813千円			
1年超 60,605千円				1年超 37,784千円			
合計 91,062千円				合計 65,598千円			
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ため、支払利子込み法により算定しております。				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ため、支払利子込み法により算定しております。			
支払リース料及び減価償却費相当額				支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料 20,378千円				支払リース料 31,011千円			
減価償却費相当額 20,378千円				減価償却費相当額 31,011千円			
減価償却費相当額の算定方法				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。				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。			
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引			
(1) 借手側				(1) 借手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年以内 50,088千円				1年以内 48,453千円			
1年超 225,783千円				1年超 156,796千円			
合計 275,871千円				合計 205,249千円			
(2) 貸手側				(2) 貸手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年以内 89,478千円				1年以内 81,600千円			
1年超 922,068千円				1年超 685,135千円			
合計 1,011,546千円				合計 766,735千円			

(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14年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
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)

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
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)

売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
76,369	67,865	

4 時価評価されてい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)

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
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)

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
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	

(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15年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
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	1,002,072	1,009,298	7,226
小計	1,002,072	1,009,298	7,226
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
国債・地方債等	79,862	79,828	34
小計	79,862	79,828	34
合計	1,081,934	1,089,126	7,191

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成15年3月31日)

区分	取得原価 (千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	39,640	41,195	1,554
その他	525	592	67
小計	40,165	41,787	1,621
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	466,326	240,286	226,040
その他	357,125	223,577	133,547
小計	823,451	463,863	359,587
合計	863,616	505,650	357,966

3 時価評価されてい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15年3月31日)

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(千円)
非上場株式(店頭売買株式を除く)	130,500
非上場債券	500,000
合計	630,500

4 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15年3月31日)

区分	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
債券				
国債・地方債等	478,390	603,544		
その他			500,000	
合計	478,390	603,544	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13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
<p>取引の内容 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>取引に対する取組方針 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>取引の利用目的 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>取引に係るリスクの内容 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>取引に係るリスクの管理体制 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>取引の内容 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>取引に対する取組方針 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>取引の利用目的 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>取引に係るリスクの内容 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>取引に係るリスクの管理体制 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)

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。

(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13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15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14年3月31日)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,675,194千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">97,145千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">退職給付引当金(+)</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">1,578,049千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	1,675,194千円	未認識数理計算上の差異	97,145千円	退職給付引当金(+)	1,578,049千円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成15年3月31日)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">1,964,077千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">130,185千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">退職給付引当金(+)</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">1,833,891千円</td> </tr> </table>	退職給付債務	1,964,077千円	未認識数理計算上の差異	130,185千円	退職給付引当金(+)	1,833,891千円				
退職給付債務	1,675,194千円																
未認識数理計算上の差異	97,145千円																
退職給付引当金(+)	1,578,049千円																
退職給付債務	1,964,077千円																
未認識数理計算上の差異	130,185千円																
退職給付引当金(+)	1,833,891千円																
<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)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">152,446千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">利息費用</td> <td style="text-align: right;">35,883千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">数理計算上の差異の 費用処理額</td> <td style="text-align: right;">9,483千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">退職給付費用(+ +)</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">197,813千円</td> </tr> </table>	勤務費用	152,446千円	利息費用	35,883千円	数理計算上の差異の 費用処理額	9,483千円	退職給付費用(+ +)	197,813千円	<p>3 退職給付費用に関する事項(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">勤務費用</td> <td style="text-align: right;">163,737千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">利息費用</td> <td style="text-align: right;">33,424千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">数理計算上の差異の 費用処理額</td> <td style="text-align: right;">97,145千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">退職給付費用(+ +)</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">294,306千円</td> </tr> </table>	勤務費用	163,737千円	利息費用	33,424千円	数理計算上の差異の 費用処理額	97,145千円	退職給付費用(+ +)	294,306千円
勤務費用	152,446千円																
利息費用	35,883千円																
数理計算上の差異の 費用処理額	9,483千円																
退職給付費用(+ +)	197,813千円																
勤務費用	163,737千円																
利息費用	33,424千円																
数理計算上の差異の 費用処理額	97,145千円																
退職給付費用(+ +)	294,306千円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="padding-left: 20px;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">割引率</td> <td style="padding-left: 20px;">2.0%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="padding-left: 20px;">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。)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="padding-left: 20px;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">割引率</td> <td style="padding-left: 20px;">1.5%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="padding-left: 20px;">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	1.5%	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。)																
退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																
割引率	1.5%																
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。)																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成14年3月31日)	当連結会計年度 (平成15年3月31日)																																																												
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">連結子会社の税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">1,982,373千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">525,675千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">378,148千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税及び事業所税</td> <td style="text-align: right;">226,658千円</td> </tr> <tr> <td>受託販売原価</td> <td style="text-align: right;">141,920千円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">129,497千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">102,732千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">101,156千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">274,054千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,862,214千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,277,935千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,584,278千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">1,138,968千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">1,445,310千円</td> </tr> </table>	連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,982,373千円	退職給付引当金損金算入限度超過額	525,675千円	賞与引当金損金算入限度超過額	378,148千円	未払事業税及び事業所税	226,658千円	受託販売原価	141,920千円	会員権評価損	129,497千円	その他有価証券評価差額金	102,732千円	たな卸資産評価損	101,156千円	その他	274,054千円	繰延税金資産小計	3,862,214千円	評価性引当額	1,277,935千円	繰延税金資産合計	2,584,278千円	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	1,445,310千円	<p>1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">6,395,939千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">652,806千円</td> </tr> <tr> <td>賞与引当金損金算入限度超過額</td> <td style="text-align: right;">515,983千円</td> </tr> <tr> <td>受託販売原価</td> <td style="text-align: right;">150,055千円</td> </tr> <tr> <td>その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">145,656千円</td> </tr> <tr> <td>会員権評価損</td> <td style="text-align: right;">125,308千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">98,708千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">492,371千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,576,827千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,161,715千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">7,415,111千円</td> </tr> </table> <p>(繰延税金負債)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">還付事業税</td> <td style="text-align: right;">142,553千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">142,553千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">7,272,558千円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">5,313,022千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産 - 繰延税金資産</td> <td style="text-align: right;">1,959,536千円</td> </tr> </table> <p>2 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、在外連結子会社を除く当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.05%から40.69%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が68,400千円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が63,531千円、その他有価証券評価差額金が4,868千円、それぞれ増加しております。</p>	税務上の繰越欠損金	6,395,939千円	退職給付引当金損金算入限度超過額	652,806千円	賞与引当金損金算入限度超過額	515,983千円	受託販売原価	150,055千円	その他有価証券評価差額金	145,656千円	会員権評価損	125,308千円	たな卸資産評価損	98,708千円	その他	492,371千円	繰延税金資産小計	8,576,827千円	評価性引当額	1,161,715千円	繰延税金資産合計	7,415,111千円	還付事業税	142,553千円	繰延税金負債合計	142,553千円	繰延税金資産の純額	7,272,558千円	流動資産 - 繰延税金資産	5,313,022千円	固定資産 - 繰延税金資産	1,959,536千円
連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,982,373千円																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	525,675千円																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	378,148千円																																																												
未払事業税及び事業所税	226,658千円																																																												
受託販売原価	141,920千円																																																												
会員権評価損	129,497千円																																																												
その他有価証券評価差額金	102,732千円																																																												
たな卸資産評価損	101,156千円																																																												
その他	274,054千円																																																												
繰延税金資産小計	3,862,214千円																																																												
評価性引当額	1,277,935千円																																																												
繰延税金資産合計	2,584,278千円																																																												
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	1,445,310千円																																																												
税務上の繰越欠損金	6,395,939千円																																																												
退職給付引当金損金算入限度超過額	652,806千円																																																												
賞与引当金損金算入限度超過額	515,983千円																																																												
受託販売原価	150,055千円																																																												
その他有価証券評価差額金	145,656千円																																																												
会員権評価損	125,308千円																																																												
たな卸資産評価損	98,708千円																																																												
その他	492,371千円																																																												
繰延税金資産小計	8,576,827千円																																																												
評価性引当額	1,161,715千円																																																												
繰延税金資産合計	7,415,111千円																																																												
還付事業税	142,553千円																																																												
繰延税金負債合計	142,553千円																																																												
繰延税金資産の純額	7,272,558千円																																																												
流動資産 - 繰延税金資産	5,313,022千円																																																												
固定資産 - 繰延税金資産	1,959,536千円																																																												

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)

	仲介 (千円)	受託販売 (千円)	賃貸 (千円)	ローン (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
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 間の内部営 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。

当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

	仲介 (千円)	受託販売 (千円)	賃貸 (千円)	ローン (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
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	32,726,614	6,775,093	2,706,786	933,336	2,284,482	45,426,314		45,426,314
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	41,183	1,978	151,030			194,192	(194,192)	
計	32,767,798	6,777,071	2,857,817	933,336	2,284,482	45,620,507	(194,192)	45,426,314
営業費用	23,922,307	4,926,580	1,192,197	434,296	2,197,591	32,672,973	2,200,075	34,873,048
営業利益	8,845,490	1,850,490	1,665,620	499,040	86,891	12,947,533	(2,394,267)	10,553,265
資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	5,677,225	2,761,521	60,187,018	12,233,723	2,565,538	83,425,025	27,595,144	111,020,170
減価償却費	250,717	44,039	382,737	144	455	678,093	16,601	694,695
資本的支出	261,028	114,847	25,746			401,623	20,038	421,661

(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2,367,168千円であり、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28,167,459千円であり、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。

【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。

【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

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						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	28,831
										流動資産「その他」	333
										営業未払金	162
										預り金	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。

当連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	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(千円)	科目	期末残高(千円)
						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4人 転籍8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	2,159,766	営業未収入金	25,194
										営業未払金	1,299
										預り金	5,832,345

(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 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,265.58円	1株当たり純資産額	978.39円
1株当たり当期純利益	187.56円	1株当たり当期純損失	218.01円
<p>なお、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。</p>		<p>(会計処理の変更) 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)が平成14年4月1日以後開始する連結会計年度から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準を適用しております。なお、同会計基準を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりであります。</p>	
		1株当たり純資産額	1,264.88円
		1株当たり当期純利益	186.86円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は当期純損失については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
1株当たり当期純損失		
当期純損失(千円)		6,235,281
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純損失(千円)		6,235,281
普通株式の期中平均株式数(株)		28,600,000

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,000,000	15,000,000	0.8	
1年以内に返済予定の長期借入金	35,650,000	8,700,000	1.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	15,400,000	25,000,000	0.6	平成16年～21年
その他の有利子負債 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。)	1,893,310			
合計	55,988,701	48,700,000		

(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(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。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
7,650,000	12,750,000	3,350,000	750,000

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

14,000,000千円

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。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	第28期 (平成14年3月31日)		第29期 (平成15年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
流動資産						
1		現金及び預金	9,812,996		17,224,053	
2		営業未収入金	617,089		750,540	
3		営業貸付金	11,758,810		11,831,012	
4		販売用不動産	53,600		77,264	
5		未成業務支出金	1,587,917		1,966,240	
6		前払費用	434,363		362,911	
7		繰延税金資産	803,000		4,988,000	
8		未収収益	368		316	
9		関係会社短期貸付金	946,500		464,500	
10		未収法人税等			1,515,531	
11		その他	207,258		222,446	
12		貸倒引当金	29,000		37,000	
		流動資産合計	26,192,905	20.0	39,365,816	34.5
固定資産						
1 有形固定資産						
	1	(1) 建物	21,244,883		16,410,780	
		減価償却累計額	8,778,908	12,465,974	7,133,170	9,277,609
		(2) 構築物	1,697,931		433,965	
		減価償却累計額	934,985	762,946	300,395	133,569
		(3) 機械及び装置	63,228		58,565	
		減価償却累計額	53,915	9,312	52,173	6,391
		(4) 車両運搬具	9,023		9,023	
		減価償却累計額	5,475	3,548	6,607	2,416
	1 2	(5) 工具、器具及び備品	1,081,350		1,056,184	
		減価償却累計額	865,275	216,075	827,225	228,959
		(6) 土地		67,381,334		39,445,035
		有形固定資産合計	80,839,192	61.6	49,093,981	43.0
2 無形固定資産						
		(1) 借地権	37,118			
		(2) ソフトウェア	517,418		452,504	
		(3) ソフトウェア仮勘定	4,830			
		(4) 電話加入権	117,341		117,195	
		無形固定資産合計	676,708	0.5	569,699	0.5

区分	注記 番号	第28期 (平成14年3月31日)		第29期 (平成15年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		1,010,340		1,131,150	
(2) 関係会社株式		16,744,109		17,744,109	
(3) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権		1,243,285		1,238,825	
(4) 長期前払費用		28,326		23,169	
(5) 繰延税金資産		910,000		1,360,000	
(6) 差入保証金・敷金		4,587,965		4,692,466	
(7) その他		102,052		101,903	
(8) 貸倒引当金		1,214,000		1,233,000	
投資その他の資産合計		23,412,080	17.9	25,058,624	22.0
固定資産合計		104,927,981	80.0	74,722,306	65.5
資産合計		131,120,886	100	114,088,123	100

区分	注記 番号	第28期 (平成14年3月31日)		第29期 (平成15年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
1		112,398		131,504	
2	4	18,700,000		17,650,000	
3		35,650,000		8,700,000	
4	1	193,836		307,626	
5		907,915		971,808	
6		2,309,607			
7		457,602		655,304	
8		107,026		53,490	
9	4	14,174,434		26,690,080	
10		12,095		19,446	
11		1,391,000		1,467,000	
流動負債合計		74,015,916	56.4	56,646,260	49.6
固定負債					
1		15,400,000		25,000,000	
2		1,578,049		1,833,891	
3		172,929		193,507	
4	1	1,893,310			
5		2,065,425		1,786,483	
固定負債合計		21,109,714	16.1	28,813,881	25.3
負債合計		95,125,631	72.5	85,460,142	74.9
(資本の部)					
資本金					
	3	2,970,000	2.3		
資本準備金					
		3,543,000	2.7		
利益準備金					
		210,100	0.2		
その他の剰余金					
1					
(1) 別途積立金		24,000,000			
2		5,413,733			
その他の剰余金合計		29,413,733	22.4		
その他有価証券評価差額金					
		141,578	0.1		
資本合計		35,995,254	27.5		

区分	注記 番号	第28期 (平成14年3月31日)		第29期 (平成15年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
資本金	3				2,970,000	2.6
資本剰余金						
1 資本準備金					3,543,000	
資本剰余金合計					3,543,000	3.1
利益剰余金						
1 利益準備金					210,100	
2 任意積立金						
(1) 別途積立金					28,500,000	28,500,000
3 当期末処理損失					6,382,809	
利益剰余金合計					22,327,290	19.6
その他有価証券評価差額金					212,309	0.2
資本合計					28,627,980	25.1
負債資本合計			131,120,886	100	114,088,123	100

【損益計算書】

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)			第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
営業収益							
1 仲介収益		31,838,601			32,108,797		
2 受託販売収益		5,312,915			6,769,757		
3 賃貸収益		2,792,067			2,656,028		
4 その他の事業収益		445,585	40,389,170	100	602,347	42,136,930	100
営業原価							
1 仲介原価		22,403,577			23,214,725		
2 受託販売原価		3,997,274			4,917,264		
3 賃貸原価		1,304,450			1,043,790		
4 その他の事業原価		335,420	28,040,722	69.4	408,945	29,584,725	70.2
売上総利益			12,348,447	30.6		12,552,205	29.8
販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		228,125			245,100		
2 従業員給料手当		707,638			745,108		
3 賞与引当金繰入額		39,325			39,462		
4 退職給付費用		18,599			24,827		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		35,225			27,111		
6 福利厚生費		220,720			216,293		
7 通信費		127,761			155,986		
8 減価償却費		20,347			15,734		
9 賃借料		286,630			288,046		
10 貸倒引当金繰入額		27,118			36,493		
11 その他		526,967	2,238,458	5.6	571,824	2,365,989	5.6
営業利益			10,109,989	25.0		10,186,216	24.2
営業外収益							
1 受取利息	1	11,971			16,543		
2 有価証券利息		21,610			14,782		
3 受取配当金		13,778			3,082		
4 その他		52,079	99,439	0.2	41,177	75,586	0.2
営業外費用							
1 支払利息		1,187,503			789,358		
2 その他		2,264	1,189,768	2.9	12,413	801,771	1.9
経常利益			9,019,660	22.3		9,460,031	22.5

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)			第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		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	26,547			71,725		
2 特別固定資産処分損	3				20,486,524		
3 借入債務引渡損		55,419					
4 借入金期限前弁済手数料		20,000	101,966	0.3		20,558,250	48.8
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失()			8,985,559	22.2		11,098,219	26.3
法人税、住民税及び 事業税		4,057,000			84,000		
法人税等調整額 (減算)		199,159	3,857,840	9.5	4,592,076	4,508,076	10.7
当期純利益又は 当期純損失()			5,127,719	12.7		6,590,143	15.6
前期繰越利益			572,013			550,533	
中間配当額			286,000			343,200	
当期末処分利益又は 当期末処理損失()			5,413,733			6,382,809	

仲介原価明細書

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
直接原価 (仲介支払手数料)		308,472	1.4	244,377	1.1
人件費		12,447,468	55.5	12,999,456	56.0
諸経費	1	9,647,636	43.1	9,970,890	42.9
合計		22,403,577	100	23,214,725	100

(注) 1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
広告費	4,496,038千円	4,494,849千円
賃借料	2,361,704千円	2,448,772千円
減価償却費	188,199千円	240,976千円

受託販売原価明細書

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
直接原価 (支払手数料)		224,538	4.8	468,897	8.8
人件費		2,913,268	63.1	3,159,723	59.7
諸経費	1	1,481,399	32.1	1,666,965	31.5
合計		4,619,206	100	5,295,587	100
期首未成業務支出金		965,986		1,587,917	
期末未成業務支出金		1,587,917		1,966,240	
当期受託販売原価		3,997,274		4,917,264	

(注) 1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
広告費	288,279千円	398,404千円
賃借料	229,252千円	240,425千円
減価償却費	63,030千円	40,231千円

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
直接原価	1	646,377	49.6	467,424	44.8
人件費		82,765	6.3	32,994	3.2
諸経費	2	575,307	44.1	543,371	52.0
合計		1,304,450	100	1,043,790	100

(注) 1 直接原価の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
賃借料	99,737千円	108,655千円
減価償却費	546,639千円	358,768千円

2 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
租税公課	186,024千円	181,957千円

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
直接原価	1			64,549	15.8
人件費		120,165	35.8	171,963	42.0
諸経費	2	215,255	64.2	172,432	42.2
合計		335,420	100	408,945	100

(注) 1 直接原価の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
不動産販売原価	千円	64,549千円

2 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第28期	第29期
支払利息	193,391千円	141,263千円

【利益処分計算書】

区分	注記 番号	第28期 (平成14年6月26日)		第29期 (平成15年6月26日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
当期末処分利益又は 当期末処理損失()			5,413,733		6,382,809
任意積立金取崩額					
1 別途積立金取崩額				7,500,000	7,500,000
合計			5,413,733		1,117,190
利益処分数額					
1 配当金		343,200		343,200	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		20,000 (1,400)		()	
3 任意積立金					
別途積立金		4,500,000	4,863,200		343,200
次期繰越利益			550,533		773,990

(注) 日付は株主総会承認年月日であります。

重要な会計方針

項目	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15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) 満期保有目的の債券 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。</p>	<p>(1) 満期保有目的の債券 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 ・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。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 未成業務支出金 同左</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>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>

項目	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
5 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 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。	同左
7 ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <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。 ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金</p> <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>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 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

(会計処理の変更)

第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
	(自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準) 「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当期から同会計基準によっております。これによる当期の損益に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
	(貸借対照表関係) 1 前期において独立掲記しておりました「資本準備金」は、財務諸表等規則の改正により当期から「資本剰余金」の内訳科目として表示しております。 2 前期において独立掲記しておりました「利益準備金」は、財務諸表等規則の改正により当期から「利益剰余金」の内訳科目として表示しております。 3 前期において「その他の剰余金」の内訳科目として表示しておりました「任意積立金」は、財務諸表等規則の改正により当期から「利益剰余金」の内訳科目として表示しております。 4 前期において「その他の剰余金」の内訳科目として表示しておりました「当期末処分利益(当期は当期末処理損失)」は、財務諸表等規則の改正により当期から「利益剰余金」の内訳科目として表示していません。

注記事項

(貸借対照表関係)

第28期 (平成14年3月31日)	第29期 (平成15年3月31日)																																																
<p>1 担保提供資産の状況は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">担保に供している資産</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">期末帳簿価額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">1,380,828</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2,203</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,383,031</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">対応債務</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">内容</th> <th style="text-align: center;">金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">45,390</td> </tr> <tr> <td>長期未払金</td> <td style="text-align: right;">1,893,310</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">1,938,701</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">短期借入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">15,700,000千円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">3,157,112千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">33,776</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">16,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">50,276</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">借入先</td> <td style="width: 50%;">住友信託銀行株式会社</td> </tr> <tr> <td>金額</td> <td style="text-align: right;">2,000,000千円</td> </tr> <tr> <td>返済期日</td> <td style="text-align: right;">平成14年9月30日</td> </tr> </table>	担保に供している資産		種類	期末帳簿価額(千円)	建物	1,380,828	工具、器具及び備品	2,203	計	1,383,031	対応債務		内容	金額(千円)	未払金	45,390	長期未払金	1,893,310	計	1,938,701	短期借入金	15,700,000千円	預り金	3,157,112千円	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	33,776	一般顧客	16,500	計	50,276	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	<p>1</p> <p>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。</p> <p>3 会社が発行する株式の総数は普通株式100,000,000株、発行済株式総数は普通株式28,600,000株であります。</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">短期借入金</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">2,650,000千円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">5,832,345千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">30,387</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">30,387</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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。</p>	短期借入金	2,650,000千円	預り金	5,832,345千円	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	30,387	計	30,387
担保に供している資産																																																	
種類	期末帳簿価額(千円)																																																
建物	1,380,828																																																
工具、器具及び備品	2,203																																																
計	1,383,031																																																
対応債務																																																	
内容	金額(千円)																																																
未払金	45,390																																																
長期未払金	1,893,310																																																
計	1,938,701																																																
短期借入金	15,700,000千円																																																
預り金	3,157,112千円																																																
被保証者	保証金額(千円)																																																
ローン利用者	33,776																																																
一般顧客	16,500																																																
計	50,276																																																
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																																																
短期借入金	2,650,000千円																																																
預り金	5,832,345千円																																																
被保証者	保証金額(千円)																																																
ローン利用者	30,387																																																
計	30,387																																																

(損益計算書関係)

第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15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、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> <table data-bbox="252 479 756 577"><tr><td>建物</td><td>20,852千円</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品ほか</td><td>5,694千円</td></tr><tr><td>計</td><td><u>26,547千円</u></td></tr></table> <p>3</p>	建物	20,852千円	工具、器具及び備品ほか	5,694千円	計	<u>26,547千円</u>	<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、16,318千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> <table data-bbox="880 479 1385 577"><tr><td>建物</td><td>48,142千円</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品ほか</td><td>23,583千円</td></tr><tr><td>計</td><td><u>71,725千円</u></td></tr></table> <p>3 今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損失であり、その内訳は土地売却損20,266,381千円、建物等売却損220,143千円であります。</p>	建物	48,142千円	工具、器具及び備品ほか	23,583千円	計	<u>71,725千円</u>
建物	20,852千円												
工具、器具及び備品ほか	5,694千円												
計	<u>26,547千円</u>												
建物	48,142千円												
工具、器具及び備品ほか	23,583千円												
計	<u>71,725千円</u>												

(リース取引関係)

第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)				第29期 (平成14年4月1日から 平成15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				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																							
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																				
工具、器具及び備品	102,461	20,025	82,435	工具、器具及び備品	102,488	39,870	62,618																				
車両運搬具	3,682	716	2,966	車両運搬具	3,682	1,943	1,739																				
ソフトウェア	28,393	22,733	5,659	ソフトウェア	15,793	14,552	1,241																				
合計	134,537	43,475	91,062	合計	121,964	56,366	65,598																				
<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> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>30,456千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>60,605千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>91,062千円</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	30,456千円	1年超	60,605千円	合計	91,062千円	支払リース料	20,378千円	減価償却費相当額	20,378千円	<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> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>27,813千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>37,784千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>65,598千円</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>31,011千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>31,011千円</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	27,813千円	1年超	37,784千円	合計	65,598千円	支払リース料	31,011千円	減価償却費相当額	31,011千円
1年以内	30,456千円																										
1年超	60,605千円																										
合計	91,062千円																										
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	27,813千円																										
1年超	37,784千円																										
合計	65,598千円																										
支払リース料	31,011千円																										
減価償却費相当額	31,011千円																										
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																											
1年以内			89,478千円																								
1年超			922,068千円																								
合計			1,011,546千円																								

(有価証券関係)

第28期(平成14年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

第29期(平成15年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

第28期 (平成14年3月31日)	第29期 (平成15年3月31日)
1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)
退職給付引当金損金算入 限度超過額	税務上の繰越欠損金
賞与引当金損金算入限度超過額	退職給付引当金損金算入 限度超過額
未払事業税及び事業所税	賞与引当金損金算入限度超過額
受託販売原価	受託販売原価
会員権評価損	その他有価証券評価差額金
その他有価証券評価差額金	会員権評価損
役員退職慰労引当金	役員退職慰労引当金
その他	その他
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
	(繰延税金負債)
	還付事業税
	繰延税金負債合計
	繰延税金資産の純額
	2 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前期の42.05%から40.69%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が66,000千円減少し、当期に計上された法人税等調整額が61,131千円、その他有価証券評価差額金が4,868千円、それぞれ増加しております。

(1 株当たり情報)

第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)		第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,258.57円	1株当たり純資産額	1,000.97円
1株当たり当期純利益	179.29円	1株当たり当期純損失	230.42円
<p>なお、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。</p>		<p>(会計処理の変更) 「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度から適用されることになったことに伴い、当期から同会計基準を適用しております。なお、同会計基準を前期に適用した場合の1株当たり情報については、以下のとおりであります。</p>	
		1株当たり純資産額	1,257.87円
		1株当たり当期純利益	178.59円

- (注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益又は当期純損失については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 1株当たり当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第28期 (平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで)	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)
1株当たり当期純損失		
当期純損失(千円)		6,590,143
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純損失(千円)		6,590,143
普通株式の期中平均株式数(株)		28,600,000

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)	
投資有価証券	その他有価証券	日本電信電話(株)	530	213,590
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	2,000	100,000
		(株)三重銀行	77,000	41,195
		(株)南都銀行	71,000	26,696
		日本総合ファンド(株)	400	20,000
		不動産信用保証(株)	550	5,500
		小計	151,480	406,981
計		151,480	406,981	

【債券】

銘柄		券面総額(千円)	貸借対照表計上額(千円)	
保証差入有価証券	満期保有目的の債券	第112回割引国庫債券	250,500	249,881
		第117回割引国庫債券	141,000	139,695
		第114回割引国庫債券	123,000	122,235
		第10回割引国庫債券	98,000	97,776
		第3回割引国庫債券	91,500	91,367
		第122回割引国庫債券	72,500	70,759
		第118回割引国庫債券	67,500	66,652
		第12回割引国庫債券	57,000	56,894
		第120回割引国庫債券	36,000	35,436
		第124回割引国庫債券	35,000	34,507
		割引国庫債券(9銘柄)	108,000	106,850
		小計	1,080,000	1,072,056
		計	1,080,000	1,072,056

(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。

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等(口)	貸借対照表計上額(千円)	
投資有価証券	その他有価証券	証券投資信託受益証券(5銘柄)	441,677	224,169
		商業不動産担保証券(1銘柄)	500,000	500,000
		小計	941,677	724,169
計		941,677	724,169	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	21,244,883	245,125	5,079,228	16,410,780	7,133,170	442,841	9,277,609
構築物	1,697,931	6,646	1,270,613	433,965	300,395	16,941	133,569
機械及び装置	63,228		4,662	58,565	52,173	925	6,391
車両運搬具	9,023			9,023	6,607	1,132	2,416
工具、器具及び 備品	1,081,350	92,683	117,849	1,056,184	827,225	55,788	228,959
土地	67,381,334	2,563	27,938,862	39,445,035			39,445,035
建設仮勘定		3,568	3,568				
有形固定資産計	91,477,751	350,587	34,414,784	57,413,554	8,319,572	517,628	49,093,981
無形固定資産							
ソフトウェア				654,079	201,575	125,911	452,504
電話加入権				117,195			117,195
無形固定資産計				771,275	201,575	125,911	569,699
長期前払費用	88,360	11,668	33,657	66,372	43,203	12,171	23,169
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用施設等の売却	4,901,325千円
構築物	賃貸用施設等の売却	1,261,748千円
土地	賃貸用施設等の売却	27,938,862千円

2 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。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(千円)		2,970,000			2,970,000
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (株)	(28,600,000)	()	()	(28,600,000)
	普通株式 (千円)	2,970,000			2,970,000
	計 (株)	(28,600,000)	()	()	(28,600,000)
	計 (千円)	2,970,000			2,970,000
資本準備金及び その他 資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金 (千円)	3,543,000			3,543,000
	計 (千円)	3,543,000			3,543,000
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金 (千円)	210,100			210,100
	任意積立金 別途積立金 (注) (千円)	24,000,000	4,500,000		28,500,000
	計 (千円)	24,210,100	4,500,000		28,710,100

(注) 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。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,243,000	1,270,000	9,967	1,233,032	1,270,000
賞与引当金	1,391,000	1,467,000	1,391,000		1,467,000
役員退職慰労引当金	172,929	27,111	6,533		193,507

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」のうち、1,080千円は債権回収による取崩額であり、1,231,951千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

区分	金額(千円)
現金	69,219
預金の種類	
当座預金	6,486,717
普通預金	5,667,874
定期預金	5,000,000
外貨普通預金	0
別段預金	241
計	17,154,833
合計	17,224,053

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(千円)
仲介	307,405
受託販売	379,204
賃貸	16,206
その他	47,722
合計	750,540

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
武田薬品不動産(株)	128,789
セントラル総合開発(株)	100,656
(株)播磨工業所	77,360
武田薬品工業(株)	56,595
日本たばこ産業(株)	51,450
その他	335,688
合計	750,540

(八) 営業未収入金滞留状況

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
617,089	7,546,956	7,413,505	750,540	90.8	33.1

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用していますが、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

区分	金額(千円)
不動産担保ローン	11,661,912
買い替えつなぎ融資等	169,100
合計	11,831,012

二 販売用不動産

(イ) 形態別内訳

内訳	区分	面積(m ²)	金額(千円)
戸建	土地	72.20	23,664
	建物	55.48	
土地		534.00	53,600
合計			77,264

(ロ) 地域別内訳

地域	面積(m ²)		金額(千円)
	戸建		
		土地	
東京都	土地	72.20	23,664
	建物	55.48	
神奈川県	土地		53,600
	建物		
合計	土地	72.20	77,264
	建物	55.48	

ホ 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	1,325,669
経費	640,571
合計	1,966,240

(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。

ヘ 関係会社株式

銘柄	金額(千円)
パルハウジング(株)	1,030,000
ステップ不動産販売(株)	30,000
ウエル横浜(株)	30,000
ステップ・ローン・パートナーズ(株)	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(株)	5,000
合計	17,744,109

負債の部

イ 営業未払金

(イ)業務別内訳

区分	金額(千円)
仲介	19,359
受託販売	111,845
その他	298
合計	131,504

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)ソフトビルディング	17,540
(株)ディアイディ	12,787
ハウジングネット(株)	11,377
(株)エムズ	9,559
(株)オフィスアーク	7,904
その他	72,334
合計	131,504

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行(株)	6,000,000
(株)南都銀行	3,000,000
パルハウジング(株)	2,650,000
その他 6 行	6,000,000
小計	17,650,000
1 年内返済予定長期借入金	8,700,000
合計	26,350,000

八 預り金

区分	金額(千円)
顧客からの預り金	3,313,681
受託販売の事業主からの預り金	23,164,682
その他	211,716
合計	26,690,080

二 長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	6,700,000
(株)東京三菱銀行	4,200,000
(株)群馬銀行	4,000,000
(株)南都銀行	2,000,000
(株)あおぞら銀行	2,000,000
その他 6 行	6,100,000
合計	25,000,000

(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、10,000株券、1,000株券、100株券、100株未満券
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	無料
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、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
及びその添付書類 | 事業年度
(第28期) | 自 平成13年4月1日
至 平成14年3月31日 | 平成14年6月26日
関東財務局長に提出 |
| (2) 半期報告書 | (第29期中) | 自 平成14年4月1日
至 平成14年9月30日 | 平成14年12月20日
関東財務局長に提出 |
| (3) 臨時報告書 | | | 平成15年3月4日
関東財務局長に提出 |

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号(財政状態及び経営成績に著しい影響を与える事象)に基づく臨時報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

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 河合利治 印

代表社員
関与社員 公認会計士 三浦邦仁 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている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

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前連結会計年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成15年 6月26日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 河 合 利 治 ⑩

代表社員
関与社員 公認会計士 三 浦 邦 仁 ⑩

代表社員
関与社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

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14年4月1日から平成15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。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成15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・フローの状況をすべての重要な点において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

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

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 河合利治 ⑩

代表社員
関与社員 公認会計士 三浦邦仁 ⑩

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日現在の財政状態並びに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

上記は、当社(有価証券報告書提出会社)が提出した有価証券報告書に綴り込まれた前事業年度の監査報告書に記載された事項を電子化したものであります。

独立監査人の監査報告書

平成15年 6月26日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

朝日監査法人

代表社員
関与社員 公認会計士 河 合 利 治 ⑩

代表社員
関与社員 公認会計士 三 浦 邦 仁 ⑩

代表社員
関与社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

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14年4月1日から平成15年3月31日までの第29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。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検査することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産販売株式会社の平成15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すべての重要な点において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

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。