

## 【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16年6月25日

【事業年度】 第30期(自 平成15年4月1日 至 平成16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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
営業収益 (千円)	42,472,998	43,174,379	42,665,739	45,426,314	49,460,266
経常利益 (千円)	8,802,482	10,580,059	9,578,843	10,092,071	10,754,283
当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	4,501,782	6,025,920	5,364,283	△6,235,281	6,038,631
純資産額 (千円)	27,078,901	29,178,305	36,195,602	27,982,055	31,628,241
総資産額 (千円)	122,711,795	120,528,114	115,852,444	111,020,170	93,993,061
1株当たり純資産額 (円)	946.81	1,020.22	1,265.58	978.39	1,104.78
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	157.40	210.69	187.56	△218.01	210.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	22.1	24.2	31.2	25.2	33.6
自己資本利益率 (%)	18.1	21.4	16.4	—	20.3
株価収益率 (倍)	16.5	15.9	13.9	—	23.8
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	△5,487,015
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	△647,654
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	△4,972,136
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	11,721,684	16,083,001	9,980,676	19,280,410	6,651,768
従業員数 (名)	2,098	2,168	2,324	2,375	2,534

- (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、第30期△3,867,593千円)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、潜在株式が存在し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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
営業収益 (千円)	38,478,337	40,126,660	40,389,170	42,136,930	44,246,488
経常利益 (千円)	8,038,716	9,760,389	9,019,660	9,460,031	9,824,937
当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	3,863,753	5,501,712	5,127,719	△6,590,143	5,551,313
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)	26,715,000	31,506,171	35,995,254	28,627,980	33,531,282
総資産額 (千円)	129,789,283	134,693,328	131,120,886	114,088,123	98,277,743
1株当たり純資産額 (円)	934.09	1,101.61	1,258.57	1,000.97	1,171.37
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	16 (5)	20 (10)	22 (10)	24 (12)	30 (15)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	135.09	192.36	179.29	△230.42	193.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	20.6	23.4	27.5	25.1	34.1
自己資本利益率 (%)	15.6	18.9	15.2	—	17.9
株価収益率 (倍)	19.2	17.4	14.5	—	25.9
配当性向 (%)	11.8	10.4	12.3	—	15.5
従業員数 (名)	2,072	2,145	2,278	2,326	2,468

(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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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 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。

## 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(現株式会社パソシア、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
- 平成16年1月 ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社(連結子会社)を設立

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社8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、株式会社パソシア(連結子会社、平成15年7月にステップ不動産販売株式会社から商号変更)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。

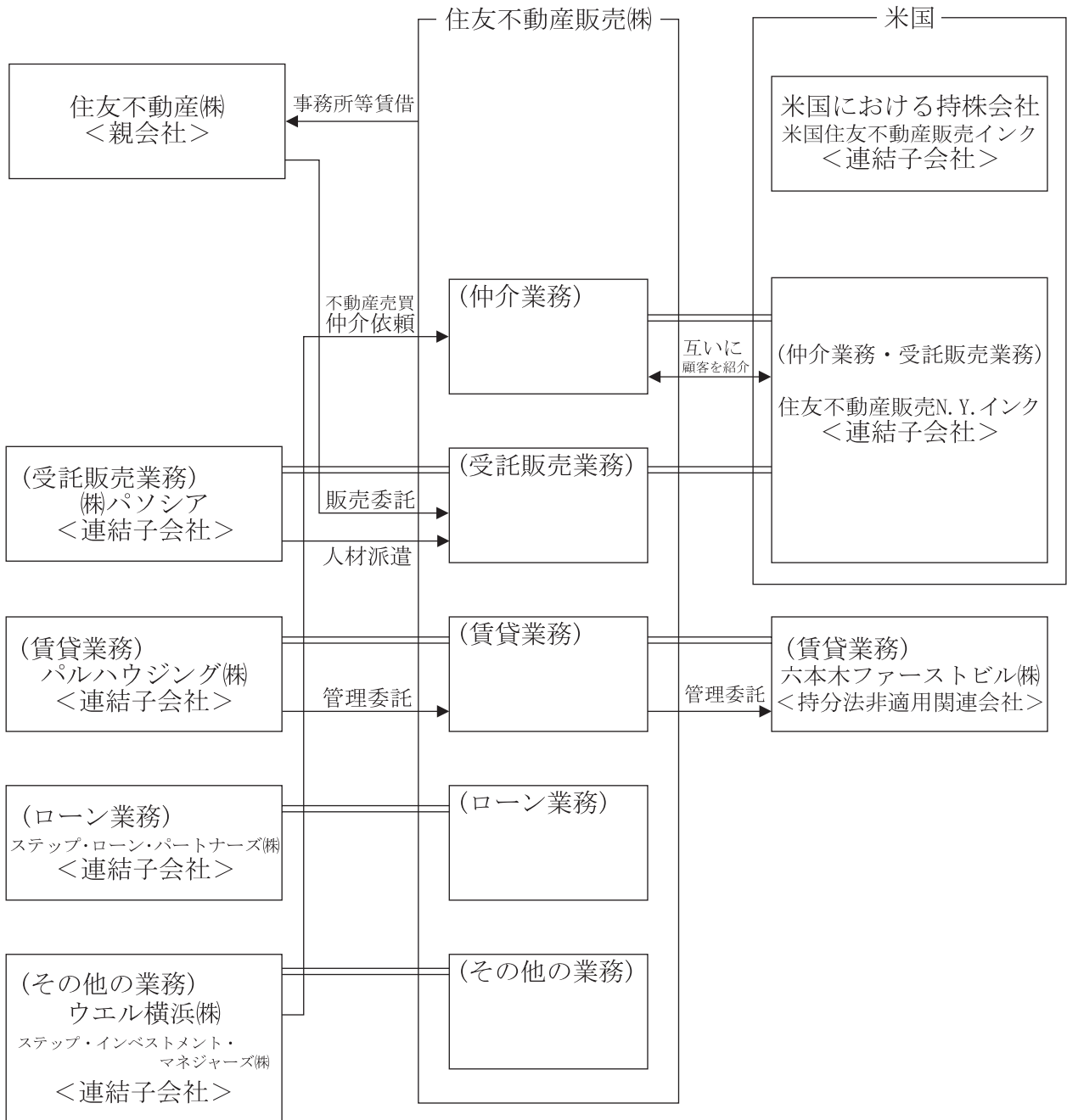
#### (5) その他の業務

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。

また、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社(連結子会社)が、不動産ファンド関連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㈱ (注) 2	東京都新宿区	122,805,350	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) バルハウジング㈱ (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 6名
㈱パソシア	東京都新宿区	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。 役員の兼任 4名
ウエル横浜㈱	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㈱	東京都新宿区	30,000	住宅ローンに 係る事務代行	100	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・インベストメント・ マネジャーズ㈱	東京都新宿区	30,000	不動産ファン ド関連業務	100	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
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16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	1,894
受託販売業務	494
賃貸業務	11
ローン業務	27
その他の業務	7
全社(共通)	101
合計	2,534

(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16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)
2,468	34.3	7.6	6,429,752

(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、外需や設備投資を牽引役に本格的な回復基調に転じました。更に下半期に入ってからは、所得環境や雇用情勢が改善に向かい、デフレ脱却の兆しもうかがえるようになる等、景気は内需の回復を伴った力強いトレンドを示しました。

当不動産流通業界につきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、株価の上昇や景況感が改善に転じたことを背景に人々の住宅購入ニーズが再燃し、なかでも一次取得を中心とした若年層を多く取り込むことができたことにより、取引件数の順調な増加がみられました。物件価格は、首都圏中古戸建及び土地の平均成約価格は下落基調が続きましたが、中古マンション取引では前連結会計年度に引き続き上昇を示し、首都圏全体では下落率は縮小いたしました。また、関西圏は総じて下落基調にあったものの、中古マンション、中古戸建、土地取引とも下落率の縮小がみられました。以上のことから、首都圏、関西圏ともに、取引件数が順調に増加したことに加え、物件価格の下落率が件数の伸びを下回ったことにより、取扱高は前連結会計年度に比べて増加いたしました。新築住宅におけるマンションの取引につきましては、首都圏で下半期に都心タワー等の注目物件及び超大型物件の新発売が重なったこともあり、契約戸数の増加がみられました。一方、デベロッパー各社が集客動向を睨みながら発売する戸数を調整する等によって供給戸数はわずかながら減少した中で、販売活動は厳しい状況を余儀なくされました。

このような経済・業界環境の下、当社グループにつきまして、仲介業務のリテール分野は、首都圏、関西圏、地方圏ともに取扱件数は前連結会計年度に比べて順調な増加を示しました。ホールセール分野でも、法人案件を着実に取り込み、取扱高並びに収益は前連結会計年度に比べて大幅に増加いたしました。受託販売業務と賃貸業務は減収となりましたが、仲介業務の増収に国内連結子会社の収益拡大も加わり、営業収益は49,460百万円(前期比8.9%増)と過去最高を計上することができました。利益面では、営業利益は10,915百万円(同3.4%増)と増益幅は小幅にとどまりましたが、営業外損益におきまして、有利子負債の削減や調達金利の低下により支払利息が減少、金融収支が大幅に改善したため、経常利益は10,754百万円(同6.6%増)、当期純利益は6,038百万円(前連結会計年度 当期純損失6,235百万円)と、ともに過去最高益を更新いたしました。

#### (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〕

リテール分野では、店舗戦略として、当連結会計年度は更なる出店に加えて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「湘南台」「中山」「幡ヶ谷」の3店舗、関西圏に「高の原」の1店舗、愛知県に「大曽根」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117店舗、関西圏66店舗、その他28店舗の計211店舗となりました。既存店舗に対しましては、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戦略といたしま

しては、ホームページのリニューアルを順次進めたことと、平成15年7月に開始した「Myページ」というサービスにより、購入希望者にとって物件情報などをより検索し易いシステムを導入いたしました。これらに伴うMyページの登録会員数は順調に増加しております。CRMシステムは、営業ツールの作成や事務作業の負担が軽減される等の効果がみられるようになってまいりました。ホールセール分野では、債務整理に係る売却物件の法人仲介など、専門知識が必要な案件に積極的に取り組んでまいりました。なお、景気回復に伴いまして、最近では事業や投資といった積極的な目的で不動産を購入する法人顧客も増えております。アセット・マネジメント事業本部におきましては、平成15年6月にデューデリジェンス室を新設、不動産鑑定及びデューデリジェンスの機能を駆使した提案型仲介営業を展開し、コンサルティング案件や大型仲介案件等の成約につなげてまいりました。また、リーシング業務におけるオフィス賃貸仲介も順調に増加しております。

当連結会計年度は、回復に向かう市場環境の中、引き続き既存店舗の充実並びに店舗展開による直営ネットワークの拡充、生産性の向上などに努めた結果、取扱件数は26,953件(前期比10.3%増)と前連結会計年度に比べて増加いたしました。リテール分野での増加に加えて、ホールセール分野での大幅な取扱増により、取扱高は791,562百万円(同15.7%増)と取扱件数増を上回り、取扱件数、取扱高ともに過去最高を達成することができました。更に、営業収益は36,104百万円(10.2%増)、営業利益は10,396百万円(同17.5%増)を計上することができ、これらにつきましても過去最高を更新いたしました。

#### 〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、当連結会計年度は「シティタワー」に代表される都心型超高層物件の引渡を数多く実施する等、東京都内における大型物件及び関西圏での引渡が大幅に増加し、取扱件数は5,898件(前期比5.8%増)、取扱高は218,909百万円(同7.2%増)となりました。一方、販売環境が前連結会計年度に比べて厳しさを増したことを背景に、営業収益は6,465百万円(同4.6%減)、営業利益は1,167百万円(同36.9%減)を計上するにとどまりました。

#### 〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部ではいわゆる2003年問題が一段落し、オフィスビル空室率はピークアウトいたしました。しかしながら、オフィス賃料の低下傾向は依然続いております。こうした厳しい市場環境の中、当連結会計年度の営業収益は2,613百万円(前期比8.6%減)、営業利益は1,100百万円(同34.0%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、仲介並びに受託販売業務で発生する住宅ローンの事務代行業務等により、営業収益925百万円(前期比0.8%減)、営業利益508百万円(同1.9%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収益の増加により、営業収益3,701百万円(前期比62.0%増)、営業利益238百万円(同174.2%増)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、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・フローとも減少したため、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12,628百万円減少し、6,651百万円(前期比65.5%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10,669百万円を計上いたしましたが、受託販売業務における分譲代金等の預り金の減少額△17,227百万円が大きく、△5,487百万円(前期比24,282百万円減)となりました。

預り金は、主として受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後日デベロッパー等に送金いたします。この預り金は、新築物件の竣工・引渡が集中する3月末に残高が増加するという季節的変動があります。当連結会計年度末はこの預り金残高が前連結会計年度末に比べて減少したため、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなりました。なお、預り金の増加額(又は減少額)を除いた場合の営業活動によるキャッシュ・フローは、11,740百万円(前連結会計年度6,358百万円、前期比84.6%増)であります。

### 〔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、仲介店舗の出店・移転・改装等に伴う有形固定資産の取得等により、△647百万円(前期比1,939百万円増)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、短期借入金及び長期借入金の返済、配当金の支払いにより、△4,972百万円(前期比1,064百万円増)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	36,104,080	+10.2
受託販売業務	6,465,191	△4.6
賃貸業務	2,613,394	△8.6
ローン業務	925,523	△0.8
その他の業務	3,701,352	+62.0
小計	49,809,542	+9.2
消去又は全社	△349,275	—
合計	49,460,266	+8.9

(注) 1 営業収益には、セグメント間の内部営業収益又は振替高を含めております。

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	796	+5.6	12,640,212	+15.3	640,088	+12.4
東北地方	321	△8.0	6,031,471	△10.7	327,030	△13.5
関東地方	12,376	+7.1	476,995,438	+17.8	21,728,576	+12.3
中部地方	1,548	+23.2	35,906,839	+21.9	1,789,791	+12.3
近畿地方	10,542	+13.3	223,023,573	+10.0	9,990,979	+8.2
中国地方	735	+19.7	12,417,498	+13.4	575,622	+7.3
九州地方	471	+5.8	9,017,993	+14.0	464,064	+0.8
国内における仲介業務計	26,789	+10.3	776,033,027	+15.2	35,516,153	+10.6
海外における仲介業務	164	+7.2	15,529,133	+49.3	587,926	△10.0
合計	26,953	+10.3	791,562,161	+15.7	36,104,080	+10.2

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】

世界経済の動向並びにイラク情勢等の地政学リスクを睨みながらも、わが国の景気は本格的な回復トレンドに入り、先行きも明るい見通しが増しております。住宅取引に密接に関連する個人動向につきましては、所得・雇用環境の改善を背景に消費も盛り上がりを見せる等、回復感がより一層強いものとなりました。当不動産流通業界におきましても、こうした景況感の改善に伴い、中古住宅の取引件数は増勢基調が強まっております。また、1戸当たり取扱価格は、首都圏中古マンションの下げ止まり基調を牽引役として、総じて下落幅の縮小がみられるようになっております。

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、仲介業務のリテール分野につきましては、更なる出店とともに、戦力増強・立地の見直し等、既存店舗の充実による店舗戦略を図ってまいります。IT戦略は引き続き積極的に推進し、営業活動における業務効率化とともに生産性の向上にも努め、顧客向けには、売却検討者に対する機能を追加構築する等、ホームページの更なる改良を行っていきたいと考えております。ホールセール分野につきましては、引き続き事業法人や金融機関とのパイプ作りを通じた顧客基盤の拡充を図り、リーシング事業の更なる強化等に努め、収益のより一層の拡大に取り組んでまいります。また、平成16年1月にはステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社を設立いたしており、不動産ファンドへの出資、関連企業との提携等を通じて同事業への関与により、仲介の収益機会の拡大につなげてまいりたいと考えております。

受託販売業務につきましては、限られた供給戸数を巡って物件の獲得競争はより一層厳しさを増しております。このような状況の下、優良受託物件に対する仕入体制の強化と販売効率の向上に努めてまいります。

加えて、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るべく、更なる戦力化を図りたいと考えております。

### 4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経済情勢の変化

仲介業務及び受託販売業務をはじめとする当社グループの業務は、経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等に影響を受けやすい傾向にあります。そのため、今後の経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 競争

不動産業界において、不動産を営むために必要な宅地建物取引業免許を保有する業者数は、平成15年3月末現在、132千業者となっております。また、不動産の中でも不動産流通業は、多額の事業資金を必要としないため、一般的に参入障壁が低いと言われております。このような環境の下、市場環境のみならず、今後の競争力に起因する市場シェアの変動によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (3) 財政状態及び経営成績

#### ①業績の季節的変動

当社グループは、事業の性質上、受託販売収益に季節的変動があり、上半期に比較して下半期に受託販売収益の割合が高くなる傾向にあります。(当連結会計年度 上半期：35.8%、下半期：64.2%)

#### ②経営成績の異常な変動

当連結会計年度は、営業収益、経常利益並びに当期純利益について、過去最高記録を更新しております。一方、前連結会計年度におきましては、固定資産に係る減損会計の実質的な前倒し対応を実施し、特別固定資産処分損として20,486百万円の特別損失を計上したため、最終損益は当期純損失6,235百万円となっております。なお、現時点では、この処理により減損会計への対応は概ね終了したものと考えておりますが、今後、不動産賃貸市場が更に悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### ③キャッシュ・フローの変動

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、当連結会計年度において△5,487百万円となっております。この主な要因は、受託販売業務における分譲代金等の預り金の減少であります。当連結会計年度末は、預り金が前連結会計年度末に比べて減少したため、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなりました。なお、預り金の増加額(又は減少額)を除いた場合の営業活動によるキャッシュ・フローは、当連結会計年度11,740百万円(前連結会計年度6,358百万円、前期比84.6%増)であります。

### (4) 法的規制

①不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」等の法規制があります。当社は、不動産流通業者として、それらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の仲介・受託販売等の業務を行っております。そのため、今後これらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

②当社は、「貸金業の規制等に関する法律」に基づく登録を受けており、平成16年3月末現在、営業貸付金として11,680百万円の残高があります。

## (5) 親会社との関係

### ①親会社との取引関係

当社の親会社は住友不動産株式会社(平成16年3月31日現在、当社発行済株式総数の70.31%を保有)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。(営業収益に占める親会社からの営業収益の割合：当連結会計年度6.8%)

なお、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。

### ②親会社との役員の兼任

当社の役員24名のうち、当社の親会社である住友不動産株式会社の取締役を兼ねるものは4名であり、いずれも非常勤であります。

## 5 【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・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。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態及び経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わ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作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5「経理の状況」の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすと考えております。

#### ①受託販売原価の原価計算

当社の受託販売原価は、受託販売物件毎に個別原価を集計し、受託販売収益が計上された時点で、原価計上しております。

#### ②貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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。

#### ③退職給付引当金の計上基準

当社は、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。これらの前提条件には、割引率、退職率並びに直近の統計数値に基づいて算出される死亡率などが含まれております。

#### ④繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積っております。

### (2) 当連結会計年度の経営成績の分析

#### ①概況

当連結会計年度のわが国経済は、外需や設備投資を牽引役に、本格的な回復基調に転じました。更に、下半期に入ってから所得環境や雇用情勢が改善に向かい、デフレ脱却の兆しもうかがえるようになる等、景気は内需の回復を伴った力強いトレンドを示しました。



不動産流通業界につきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、株価の上昇や景況感の改善を背景に人々の住宅購入ニーズが再燃いたしました。なかでも一次取得を中心とした若年層を多く取り込むことができたため、取引件数の順調な増加がみられました。物件価格は、首都圏において中古マンション価格が前連結会計年度に引き続き上昇を示し、全体の下落率は縮小いたしました。また関西圏においても下落率は縮小しております。

このような環境の中、当社グループは、引き続き直営ネットワークの拡充と従業員1人当たりの取扱件数によって示される生産性を向上することにより、収益の拡充に努めてまいりました。

当連結会計年度の営業収益は、受託販売業務と賃貸業務において減収となりましたが、仲介業務及びその他の業務の増収により、全体として前連結会計年度に比べて8.9%増加の49,460百万円となり、過去最高記録を更新いたしました。利益面については、営業利益は前連結会計年度に比べて3.4%増加の10,915百万円と増益幅は小幅にとどまりました。しかし、有利子負債の削減と調達金利の低下により支払利息が減少し、金融収支が大幅に改善したため、経常利益は前連結会計年度に比べて6.6%増加の10,754百万円、当期純利益は6,038百万円(前連結会計年度 当期純損失6,235百万円)とともに過去最高益を更新いたしました。

## ②営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて、8.9%増加の49,460百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、リテール部門の堅調な伸びに加え、ホールセール部門の大幅な躍進により、前連結会計年度に比べて10.2%増加の36,104百万円となり、過去最高を記録いたしました。

取扱件数は、リテール部門を中心として、前連結会計年度に比べて10.3%増加の26,953件となりましたが、ホールセール部門の伸長により、取扱高は、前連結会計年度に比べて15.7%増加の791,562百万円と、取扱件数の伸びを上回りました。なお、ホールセール部門の伸長により、全体の手数料率は、前連結会計年度の4.79%から4.56%と0.23ポイント下落しておりますが、リテール部門のみでは前年並みであります。一方、平均取扱単価につきましては4.9%上昇しております。

また、当連結会計年度においては、5店舗の新規出店に加え、8店舗の移転、4店舗の大規模改装を実施し、それぞれ効果が挙がっております。

受託販売業務については、関西圏での取扱件数の増加により、取扱件数は、前連結会計年度に比べて5.8%増加の5,898件、取扱高は、前連結会計年度に比べて7.2%増加の218,909百万円となりました。取扱件数及び取扱高は二期連続で過去最高記録を更新いたしました。しかしながら、販売環境が厳しさを増したことを背景に、営業収益は、前連結会計年度に比べて4.6%減少の6,465百万円となりました。

賃貸業務は、いわゆる2003年問題を背景とした国内オフィス市場の悪化の影響により、営業収益は、前連結会計年度に比べて8.6%減少の2,613百万円となりました。

ローン業務の営業収益は、仲介業務及び受託販売業務において発生する住宅ローンの事務代行業務等により、前連結会計年度に比べて0.8%減少の925百万円となりました。

その他の業務は、主として子会社による不動産販売事業であります。当社の仲介ネットワークと連携し、小規模建売事業を行っております。当連結会計年度は、営業収益が前連結会計年度に比べて62.0%増加の3,701百万円と大幅に伸びました。

### ③営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、営業収益の増加等に伴い、前連結会計年度に比べて11.2%増加の35,437百万円となりました。営業原価の営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて1.5ポイント上昇し、71.6%となりました。

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べて3.0%増加の3,107百万円となりました。営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて0.4ポイント低下し、6.3%となりました。

### ④営業利益

営業利益は、営業収益の増加を主要因として、前連結会計年度に比べて3.4%増加の10,915百万円となりましたが、営業利益率は前連結会計年度の23.2%から22.1%と若干下落しております。

セグメント別には、受託販売業務が減収及び販売効率の悪化等により、賃貸業務が減収に加え、前連結会計年度に実施した減損会計の実質的な前倒し対応に伴い、連結子会社のパルハウジング株式会社がその他のセグメントから賃貸セグメントに異動したため、賃貸セグメントの営業費用が増加したこと、また減損対応した物件の減価償却費が当連結会計年度は通常に戻り、前連結会計年度に比べて増加したこと等により、両セグメントの営業利益は減少しております。

一方、仲介業務、ローン業務並びにその他の業務は増益となりました。その他の業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて174.2%と大幅に増加いたしました。また、主力である仲介業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて17.5%増加の10,396百万円と、初めて100億円の大台を突破いたしました。営業利益率も前連結会計年度の27.0%から28.8%と1.8ポイント上昇いたしました。この主要因といたしましては、リテール部門に比べて利益率の高いホールセール部門が飛躍したことが挙げられます。仲介業務の営業収益の増加10.2%に対して、営業費用の増加は7.5%にとどまったため、営業利益の大幅な増加、営業利益率の上昇という結果になりました。

### ⑤営業外収益(費用)

営業外収益(費用)の純額は、前連結会計年度の△461百万円から△160百万円と300百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、為替差益が前連結会計年度と比べて100百万円減少いたしました。有利子負債残高の減少と調達金利の低下により、支払利息が前連結会計年度の721百万円から350百万円と、51.3%、370百万円減少したことが挙げられます。

### (3) 財政状態

流動資産は、前連結会計年度末と比べて16,139百万円減少の26,195百万円となりました。たな卸資産が1,931百万円増加いたしました。現金及び預金が12,628百万円、繰延税金資産が4,040百万円、未収法人税等が1,362百万円減少しております。たな卸資産の増加は、販売用不動産の増加であり、子会社による不動産販売事業の拡大に伴うものであります。現金及び預金の減少は、流動負債の預り金の減少に伴うものであります。預り金は、主として受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後日デベロッパー等に送金いたします。当連結会計年度末は、前連結会計年度末に比べて預り金残高が減少したため、それに伴い現金及び預金も減少いたしました。繰延税金資産及び未収法人税等は、前連結会計年度に実施した減損会計の実質的な前倒し対応に伴い、税金等調整前当期純損失を計上したため、発生したものであります。

有形固定資産は、仲介店舗の出店・移転・改装等による取得がありましたが、減価償却費の方が大きく、前連結会計年度末に比べて316百万円減少の59,843百万円となりました。

投資その他の資産は、繰延税金資産の減少等により、前連結会計年度末に比べて497百万円減少の7,455百万円となりました。

流動負債は、主に預り金の減少により、前連結会計年度末に比べて16,486百万円減少の37,619百万円となりました。

固定負債は、長期借入金の減少4,300百万円を主要因に、前連結会計年度末に比べて4,186百万円減少の24,745百万円となりました。

負債合計では、前連結会計年度末に比べて20,673百万円減少の62,364百万円となりました。なお、当連結会計年度において借入金は、長期と短期をあわせて4,200百万円減少し、当連結会計年度末の残高は44,500百万円となりました。デット・エクイティ・レシオは、前連結会計年度の1.74倍から1.41倍となり、目標としております1倍未満に近づいてきております。

資本の部は、当期純利益の計上などにより、前連結会計年度末に比べて3,646百万円増加の31,628百万円となりました。この結果、自己資本比率は、前連結会計年度の25.2%から33.6%と、8.4ポイント上昇いたしました。

### (4) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度に比べて24,282百万円減少の△5,487百万円となりました。税金等調整前当期純利益は10,669百万円を計上いたしました。受託販売業務等に伴い発生する預り金の残高が、前連結会計年度末に比べて大きく減少したため、キャッシュ・フローはマイナスとなりました。なお、この預り金の増加額(又は減少額)を除いた場合の営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度の6,358百万円と比べて、5,381百万円、84.6%増加の11,740百万円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、仲介店舗の出店・移転・改装に伴う有形固定資産の取得等により、△647百万円となりました。当連結会計年度のキャッシュ・フローは、前連結会計年度の有形固定資産取得代金に係る長期未払金の一括支払いがなくなったため、前連結会計年度に比べて1,939百万円増加しております。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金及び長期借入金の返済、配当金の支払いにより、△4,972百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度末の現金及び現金同等物は、前連結会計年度末の19,280百万円から12,628百万円減少し、6,651百万円となりました。

### 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、780,672千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	450,406
受託販売業務	6,447
賃貸業務	248,998
ローン業務	11,368
その他の業務	11,148
全社(共通)	52,302
合計	780,672

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。

(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16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 <sup>2</sup> )		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 (—)	8,361,979	39,445,035	654,735	48,461,749	—
本社営業センター (東京都新宿区) 他210店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (33,271.79)	— (229.00)	718,624	—	3,907,936	4,626,560	1,883
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	— (1,862.94)	—	57,335	—	169,152	226,488	466
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	— (2,479.99)	—	47,289	—	532,819	580,109	119

(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	30,802.42	5,212.11	8,361,233	39,445,035	20,343	47,826,612	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
本社事務所等 (東京都新宿区)	仲介業務 全社(共通)	電話機	一式	4年	1,007	3,359	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	26,693	41,294	所有権移転外ファイナンス・リース
		乗用車	1台	3年	1,227	511	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	3,883	所有権移転外ファイナンス・リース

### (2) 国内子会社

平成16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 <sup>2</sup> )		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	
パルハウジング 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	12,333.54 (746.60)	131,384.40 (233,356.23)	3,153,145	7,775,101	269,132	11,197,379	—

(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	510,000	—	自己資金	平成16年4月 ～平成17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】

##### ① 【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

##### ② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成16年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成16年6月25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16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)	—	47	17	23	64	—	1,816	1,967	—
所有株式数(単元)	—	32,804	629	202,242	28,068	—	22,257	286,000	—
所有株式数の割合(%)	—	11.47	0.22	70.72	9.81	—	7.78	100	—

## (5) 【大株主の状況】

平成16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
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	1,035.1	3.62
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	983.1	3.44
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	947.0	3.31
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	663.5	2.32
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)	514.8	1.80
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
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 株式会社みずほ 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)	189.9	0.66
モルガン・スタンレー・アン ド・カンパニー・インターナシ ョナル・リミテッド (常任代理人 モルガン・スタ ンレー証券会社東京支店)	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON E14 4QA ENGLAND (東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー)	144.8	0.51
資産管理サービス信託銀行株式 会社(信託B口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海 アイランド トリトンスクエア オフィ スタワーZ棟	114.5	0.40
計	—	24,989.7	87.38



(注) キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー、キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー、キャピタル・インターナショナル・リミテッド、キャピタル・インターナショナル・インク、キャピタル・インターナショナル・エス・エイから、平成16年2月13日付で大量保有報告書(証券取引法第27条の26第1項)及び変更報告書(証券取引法第27条の26第2項)、平成16年2月17日付で訂正報告書(証券取引法第27条の25第4項)の提出があり、平成16年1月31日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含まれておりません。

氏名又は名称	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(%)
キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー	855.0	2.99
キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー	733.2	2.56
キャピタル・インターナショナル・リミテッド	255.1	0.89
キャピタル・インターナショナル・インク	90.1	0.32
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	8.0	0.03
計	1,941.4	6.79

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成16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	—

② 【自己株式等】

平成16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) 【定時総会決議又は取締役会決議によ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。

### (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】

#### 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16年3月期)においては、当期純利益が過去最高を更新したこともあり、前期に対して6円増配の1株当たり30円(うち中間配当15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うと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成15年11月10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26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成12年3月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月
最高(円)	6,000	4,900	3,800	3,250	5,160
最低(円)	1,890	2,230	2,505	1,576	1,440

(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15年 10月	11月	12月	平成16年 1月	2月	3月
最高(円)	4,260	4,000	3,800	4,510	4,440	5,160
最低(円)	3,490	3,520	3,190	3,410	4,080	4,430

(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(現株式会社三井住友銀行)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)	84.8
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(現株式会社三井住友銀行)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 代表取締役社長(現在) 平成5年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 平成8年7月	64.8
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(現株式会社三井住友銀行)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)	7.4
専務取締役 (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 平成14年6月 流通営業本部長委嘱(現在) 平成16年6月 代表取締役専務取締役(現在)	21.2

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
専務取締役 (代表取締役)	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 当社常務取締役 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) 平成16年6月 代表取締役専務取締役(現在)	11.2
専務取締役 (代表取締役)	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(現株式会社三井住友銀行)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 企画本部長、アセット・マネジメント事業本部長委嘱(現在) 平成16年6月 代表取締役専務取締役(現在)	1.1
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 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	6.2
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 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 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)	8.7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
常務取締役	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 昭和56年5月 平成7年7月 平成9年6月  平成11年4月 平成14年6月  平成16年6月	大都リッチランド株式会社入社 当社入社 流通営業本部流通第四営業部長 取締役 流通営業本部副本部長(現在)、流 通第四営業部長委嘱 流通第三営業部長併せ委嘱 関西流通第一営業部長併せ委嘱 (現在) 常務取締役(現在)	6.2
常務取締役	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 昭和47年4月 昭和54年6月 平成5年7月 平成7年7月 平成9年4月  平成11年6月  平成13年6月  平成16年6月	日立金属株式会社入社 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 管理本部人事部長 住友不動産株式会社より当社へ移 籍 当社取締役 管理本部人事部長委嘱 総務本部副本部長、人事部長委嘱 (現在) 常務取締役(現在)	11.5
常務取締役	社長室、 コンプライア ンス室管掌	大 堀 一 平	昭和24年6月1日生	昭和47年4月 平成11年7月 平成13年7月  平成15年7月 平成16年6月	建設省(現国土交通省)入省 国土庁長官官房審議官 財団法人建設業技術者センター常 務理事 当社入社、顧問 常務取締役(現在) 社長室、コンプライアンス室管掌 (現在)	0.6
取締役		高 城 申一郎	大正15年1月27日生	昭和22年10月 昭和43年5月 昭和43年6月 昭和48年5月 昭和50年3月 昭和52年12月 昭和53年2月 昭和56年6月  昭和59年6月 昭和60年6月 昭和60年12月 平成6年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 同社管理部参事 住友不動産株式会社入社 同社取締役 当社取締役 住友不動産株式会社常務取締役 当社監査役 住友不動産株式会社代表取締役専 務取締役 同社代表取締役副社長 同社代表取締役社長 当社取締役(現在) 住友不動産株式会社 代表取締役会長(現在)	32.4
取締役		高 島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 昭和46年9月 昭和54年6月 昭和58年6月 昭和60年6月 昭和61年6月 平成3年6月  平成6年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 住友不動産株式会社入社 同社取締役 同社常務取締役 同社代表取締役専務取締役 当社取締役(現在) 住友不動産株式会社代表取締役副 社長 同社代表取締役社長(現在)	17.4
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 昭和58年6月 平成8年4月 平成11年4月 平成11年6月	宮一繊維株式会社入社 当社入社 流通営業本部地方流通営業部長 流通営業本部貸貸営業部長 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)、貸貸営業 部長委嘱	10.5

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)	10.1
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(現株式会社三 井住友銀行)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)	0.5
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)	11.5
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  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) ステップ・ローン・パートナーズ 株式会社監査役(現在)	7.1
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)	9.9
取締役	流通営業本部 副本部長、 流通第一 営業部長	進 士 日出一	昭和26年4月19日生	昭和49年4月 昭和57年9月 平成9年10月 平成16年6月	日貿商事株式会社入社 当社入社 流通営業本部流通第一営業部長 取締役(現在) 流通営業本部副本部長、流通第一 営業部長委嘱(現在)	6.1

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 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)	2.7
監査役 (常勤)		鈴木春雄	昭和23年4月21日生	昭和43年4月 住友不動産株式会社入社 昭和53年1月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社経理部長 平成7年6月 パルハウジング株式会社監査役 (現在) 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成15年6月 当社監査役(現在)	11.2
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(現財務省)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)	7.8
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(現株式会社三井住友銀行)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 平成16年4月 同社代表取締役(現在)	0.7
計					351.6

(注) 1 取締役高城申一郎、高島準司は、商法第188条第2項第7号ノ2に定める社外取締役であります。

2 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。



## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の向上を最大の目的とし、透明性が高く、効率的かつ公正な経営体制の確立に取り組んでおります。また、コンプライアンス体制の強化についても、重要課題として取り組んでおります。

### (2) コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況

#### ①会社の経営上の意志決定、執行及び監督に係る経営管理組織その他のコーポレート・ガバナンス体制の状況

- ・ 監査役制度を採用しております。
- ・ 取締役のうち2名を、社外取締役として選任しております。
- ・ 監査役のうち2名を、社外監査役として選任しております。
- ・ 取締役会のほか、経営を効率的に行うための協議、決定機関として、常務以上の取締役で構成する常務会を設置しております。
- ・ 内部監査につきましては、検査部が、業務監査、会計監査並びにセキュリティ監査を、定期的に実施しております。
- ・ コンプライアンス室を設置するとともに、社長直轄の「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンス体制の強化・充実に努めております。また、コンプライアンス室内に「照会・相談報告窓口」を開設し、問題の早期発見・早期解決に取り組んでおります。
- ・ 会計監査人としてあずさ監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。
- ・ 法律顧問として地域ごとに法律事務所と顧問契約を締結し、日常発生する法律問題に関して、指導・助言を随時受けられる体制としております。

#### ②会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係の概要

当社の社外取締役2名及び社外監査役2名のうち1名は、親会社である住友不動産株式会社の取締役を兼務しております。

#### ③会社のコーポレート・ガバナンスの充実にに向けた取り組みの最近1年間における実施状況

平成14年10月に制定したコンプライアンス・マニュアルに基づき、社内研修等を通じて、当社グループ全役職員に対しコンプライアンス意識の徹底を図るよう努めております。

また、問題点の早期発見・早期解決を図るため、従来の職制ラインとは別に、直接相談報告できる「照会・相談報告窓口」も開設しており、引き続き対応にあっております。

### (3) 役員報酬の内容

当社の取締役に対する報酬は205百万円、監査役に対する報酬は32百万円であります。

なお、上記の金額には、使用人兼務取締役の使用人給与相当額は含まれておりません。

### (4) 監査報酬の内容

当社があずさ監査法人と締結した監査契約に基づく監査証明に係る報酬は36百万円であり、それ以外の報酬はありません。

## 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14年4月1日から平成15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15年4月1日から平成16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。

また、当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則を適用しております。

(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、改正前の財務諸表等規則に基づき、第30期事業年度(平成15年4月1日から平成16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。

また、第30期事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則を適用しております。

### 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は、朝日監査法人により監査を受け、当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)及び第30期事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表については、あずさ監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている朝日監査法人は、平成16年1月1日に名称を変更し、あずさ監査法人となりました。

# 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

### ① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金			19,277,516		6,649,176	
2 営業未収入金			931,348		902,877	
3 営業貸付金			11,831,012		11,680,290	
4 有価証券			2,894		2,591	
5 たな卸資産			3,057,473		4,988,966	
6 繰延税金資産			5,313,022		1,272,822	
7 未収法人税等			1,362,483		—	
8 その他			607,793		739,841	
9 貸倒引当金			△48,603		△40,864	
流動資産合計			42,334,941	38.1	26,195,702	27.9
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物		20,264,262		20,454,003		
減価償却累計額		7,487,769	12,776,493	8,083,289	12,370,714	
(2) 土地			47,130,686		47,220,136	
(3) その他		1,192,435		1,171,918		
減価償却累計額		940,381	252,054	919,678	252,240	
有形固定資産合計			60,159,233	54.2	59,843,091	63.7
2 無形固定資産			573,193	0.5	498,519	0.5
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1		1,136,150		824,167	
(2) 繰延税金資産			1,959,536		1,556,916	
(3) その他			6,090,114		6,341,664	
(4) 貸倒引当金			△1,233,000		△1,267,000	
投資その他の資産合計			7,952,801	7.2	7,455,747	7.9
固定資産合計			68,685,228	61.9	67,797,358	72.1
資産合計			111,020,170	100	93,993,061	100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年3月31日)		当連結会計年度 (平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金		189,146		251,919	
2 短期借入金		23,700,000		23,800,000	
3 未払法人税等		—		390,344	
4 賞与引当金		1,479,800		1,690,600	
5 預り金		26,612,057		9,390,009	
6 その他		2,124,972		2,096,142	
流動負債合計		54,105,976	48.7	37,619,016	40.0
II 固定負債					
1 長期借入金		25,000,000		20,700,000	
2 退職給付引当金		1,833,891		2,104,191	
3 役員退職慰労引当金		193,507		204,965	
4 その他		1,904,739		1,736,647	
固定負債合計		28,932,138	26.1	24,745,803	26.4
負債合計		83,038,114	74.8	62,364,819	66.4
(少数株主持分)		—	—	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※2	2,970,000	2.7	2,970,000	3.1
II 資本剰余金		3,543,000	3.2	3,543,000	3.8
III 利益剰余金		23,804,524	21.4	29,070,955	30.9
IV その他有価証券評価差額金		△212,309	△0.2	△88,120	△0.1
V 為替換算調整勘定		△2,123,158	△1.9	△3,867,593	△4.1
資本合計		27,982,055	25.2	31,628,241	33.6
負債、少数株主持分 及び資本合計		111,020,170	100	93,993,061	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)			当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 営業収益			45,426,314	100		49,460,266	100
II 営業原価			31,856,319	70.1		35,437,929	71.6
売上総利益			13,569,994	29.9		14,022,336	28.4
III 販売費及び一般管理費							
1 従業員給料手当		999,348			963,491		
2 賞与引当金繰入額		48,562			50,107		
3 退職給付費用		24,827			29,972		
4 役員退職慰労引当金繰入額		27,111			27,991		
5 賃借料		360,714			388,284		
6 貸倒引当金繰入額		47,196			53,178		
7 その他		1,508,968	3,016,728	6.7	1,594,084	3,107,109	6.3
営業利益			10,553,265	23.2		10,915,227	22.1
IV 営業外収益							
1 受取利息		19,229			7,931		
2 為替差益		243,230			142,602		
3 その他		35,880	298,340	0.7	75,565	226,100	0.4
V 営業外費用							
1 支払利息		721,188			350,966		
2 その他		38,345	759,534	1.7	36,077	387,043	0.8
経常利益			10,092,071	22.2		10,754,283	21.7
VI 特別損失							
1 固定資産除却損	※1	71,725			84,820		
2 特別固定資産処分損	※2	20,486,524	20,558,250	45.2	—	84,820	0.1
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)			△10,466,179	△23.0		10,669,463	21.6
法人税、住民税及び事業税		302,716			493,585		
法人税等調整額(△減算)		△4,533,615	△4,230,898	△9.3	4,137,246	4,630,831	9.4
当期純利益又は当期純損失(△)			△6,235,281	△13.7		6,038,631	12.2

③ 【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	
		金額(千円)		金額(千円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高					3,543,000
資本準備金期首残高		3,543,000	3,543,000		
II 資本剰余金期末残高			3,543,000		3,543,000
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高					23,804,524
連結剰余金期首残高		30,746,205	30,746,205		
II 利益剰余金増加高					
1 当期純利益		—	—	6,038,631	6,038,631
III 利益剰余金減少高					
1 当期純損失		6,235,281		—	
2 配当金		686,400		772,200	
3 役員賞与		20,000	6,941,681	—	772,200
IV 利益剰余金期末残高			23,804,524		29,070,955

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>			
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		△10,466,179	10,669,463
2 減価償却費		694,695	907,734
3 貸倒引当金の増加額		37,703	27,500
4 賞与引当金の増加額		76,800	210,800
5 退職給付引当金の増加額		255,842	270,299
6 役員退職慰労引当金の増加額		20,578	11,458
7 受取利息及び受取配当金		△22,311	△12,781
8 為替差益		△243,250	△142,831
9 支払利息		721,188	350,966
10 固定資産除却損		71,725	84,820
11 特別固定資産処分損		20,486,524	—
12 売上債権の減少額(又は増加額)		△206,460	24,730
13 たな卸資産の増加額		△437,063	△1,931,493
14 営業貸付金の減少額(又は増加額)		△72,202	154,722
15 仕入債務の増加額		4,647	65,803
16 役員賞与の支払額		△20,000	—
17 預り金の増加額(又は減少額)		12,437,003	△17,227,541
18 その他営業活動による キャッシュ・フロー		117,274	131,371
小計		23,456,515	△6,404,977
19 利息及び配当金の受取額		13,566	5,809
20 利息の支払額		△708,373	△350,225
21 法人税等の還付額		—	1,521,909
22 法人税等の支払額		△3,965,865	△259,531
営業活動によるキャッシュ・フロー		18,795,842	△5,487,015
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>			
1 有形固定資産の取得による支出		△2,095,417	△669,340
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		△234,464	—
4 投資有価証券の売却・償還による収入		—	521,373
5 その他投資活動による キャッシュ・フロー		△289,470	△499,687
投資活動によるキャッシュ・フロー		△2,586,826	△647,654
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>			
1 短期借入金の純増加額(又は純減少額)		12,000,000	△1,500,000
2 長期借入れによる収入		18,300,000	6,500,000
3 長期借入金の返済による支出		△35,650,000	△9,200,000
4 配当金の支払額		△686,472	△772,136
財務活動によるキャッシュ・フロー		△6,036,472	△4,972,136
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△872,809	△1,521,834
V 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)		9,299,733	△12,628,641
VI 現金及び現金同等物の期首残高		9,980,676	19,280,410
VII 現金及び現金同等物の期末残高		19,280,410	6,651,768

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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)</p>	<p>当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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、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) 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 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 ① 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。 ② デリバティブ 時価法によっております。 ③ 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、株式会社パソシア(旧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、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社、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8社です。 ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社は、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 ① 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 ② デリバティブ 同左 ③ 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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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>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。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。 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>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 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。 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>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連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ 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。 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>④ 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>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 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>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> <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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)</p>
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① 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。</p> <p>② 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。</p> <p>a ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金</p> <p>b ヘッジ手段……為替予約 ヘッジ対象……外貨建予定取引</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。</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。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、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 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</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 当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。</p> <p>a ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金</p> <p>b ヘッジ手段……為替予約及び通貨スワップ ヘッジ対象……外貨建予定取引</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</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。また、為替予約及び通貨スワップについては、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 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 同左</p>

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
<p>(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。</p>	<p>—————</p>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
<p>(連結貸借対照表関係) 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) 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。 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。 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) 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>	<p>—————</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16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 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"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>30,387</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<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 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"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>27,502</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>4,620</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>32,122</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。</p>	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	27,502	一般顧客	4,620	計	32,122
被保証者	保証金額(千円)														
ローン利用者	30,387														
計	30,387														
被保証者	保証金額(千円)														
ローン利用者	27,502														
一般顧客	4,620														
計	32,122														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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 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>	<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>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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 19,277,516千円	現金及び預金 6,649,176千円
有価証券(MMF) 2,894千円	有価証券(MMF) 2,591千円
現金及び現金同等物 19,280,410千円	現金及び現金同等物 6,651,768千円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)				当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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 ① 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 ① 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)	106,171	41,814	64,357	その他 (工具、器具及び備品等)	113,505	64,457	49,048																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	15,793	14,552	1,241	合計	113,505	64,457	49,048																				
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。																							
<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>② 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>③ 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>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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	<p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>28,511千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>20,537千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>49,048千円</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>③ 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>30,547千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>30,547千円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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	28,511千円	1年超	20,537千円	合計	49,048千円	支払リース料	30,547千円	減価償却費相当額	30,547千円
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																										
1年以内	28,511千円																										
1年超	20,537千円																										
合計	49,048千円																										
支払リース料	30,547千円																										
減価償却費相当額	30,547千円																										
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																							
1年以内			48,453千円	1年以内			43,877千円																				
1年超			156,796千円	1年超			103,887千円																				
合計			205,249千円	合計			147,765千円																				
(2) 貸手側 未経過リース料				(2) 貸手側 未経過リース料																							
1年以内			81,600千円	1年以内			76,800千円																				
1年超			685,135千円	1年超			565,735千円																				
合計			766,735千円	合計			642,535千円																				

(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			
①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			
①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			
①株式	39,640	41,195	1,554
②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			
①株式	466,326	240,286	△226,040
②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)
① 非上場株式(店頭売買株式を除く)	130,500
② 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)
①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	—

(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16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			
①国債・地方債等	727,586	730,442	2,855
小計	727,586	730,442	2,855
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
①国債・地方債等	379,539	375,638	△3,900
小計	379,539	375,638	△3,900
合計	1,107,125	1,106,081	△1,044

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成16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			
①株式	39,640	40,887	1,246
②その他	102,525	112,260	9,735
小計	142,165	153,147	10,981
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
①株式	466,326	349,265	△117,061
②その他	253,751	211,255	△42,496
小計	720,077	560,520	△159,557
合計	862,243	713,667	△148,576

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16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)
① 非上場株式(店頭売買株式を除く)	110,500
合計	110,500



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16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)
①債券				
国債・地方債等	298,672	808,453	—	—
合計	298,672	808,453	—	—

(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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
<p>① 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>② 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>③ 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>④ 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>⑤ 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>① 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、為替予約及び通貨スワップを付しております。 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>② 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>③ 取引の利用目的 為替予約及び通貨スワップは、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、為替予約及び通貨スワップ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>④ 取引に係るリスクの内容 為替予約及び通貨スワップ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>⑤ 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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16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>2 退職給付債務に関する事項(平成15年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△1,964,077千円</td> </tr> <tr> <td>② 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 colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right;">△1,833,891千円</td> </tr> </table> <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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">163,737千円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">33,424千円</td> </tr> <tr> <td>③ 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 colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right;">294,306千円</td> </tr> </table> <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: 80%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">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>	① 退職給付債務	△1,964,077千円	② 未認識数理計算上の差異	130,185千円	<hr/>		③ 退職給付引当金(①+②)	△1,833,891千円	① 勤務費用	163,737千円	② 利息費用	33,424千円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	97,145千円	<hr/>		④ 退職給付費用(①+②+③)	294,306千円	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	1.5%	③ 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>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16年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,125,408千円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">21,217千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right;">△2,104,191千円</td> </tr> </table> <p>3 退職給付費用に関する事項(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">184,681千円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">29,401千円</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の差異の 費用処理額</td> <td style="text-align: right;">130,185千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right;">344,267千円</td> </tr> </table> <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: 80%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">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>	① 退職給付債務	△2,125,408千円	② 未認識数理計算上の差異	21,217千円	<hr/>		③ 退職給付引当金(①+②)	△2,104,191千円	① 勤務費用	184,681千円	② 利息費用	29,401千円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	130,185千円	<hr/>		④ 退職給付費用(①+②+③)	344,267千円	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	1.5%	③ 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。)
① 退職給付債務	△1,964,077千円																																																
② 未認識数理計算上の差異	130,185千円																																																
<hr/>																																																	
③ 退職給付引当金(①+②)	△1,833,891千円																																																
① 勤務費用	163,737千円																																																
② 利息費用	33,424千円																																																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	97,145千円																																																
<hr/>																																																	
④ 退職給付費用(①+②+③)	294,306千円																																																
① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																																																
② 割引率	1.5%																																																
③ 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。)																																																
① 退職給付債務	△2,125,408千円																																																
② 未認識数理計算上の差異	21,217千円																																																
<hr/>																																																	
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,104,191千円																																																
① 勤務費用	184,681千円																																																
② 利息費用	29,401千円																																																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	130,185千円																																																
<hr/>																																																	
④ 退職給付費用(①+②+③)	344,267千円																																																
① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																																																
② 割引率	1.5%																																																
③ 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15年3月31日)	当連結会計年度 (平成16年3月31日)																																																												
<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>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>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">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>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">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>還付事業税</td><td style="text-align: right;">△142,553千円</td></tr> <tr><td>繰延税金負債合計</td><td style="text-align: right;">△142,553千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産の純額</td><td style="text-align: right;">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;"> <tr><td>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	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>税務上の繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">1,140,789千円</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">802,821千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">687,903千円</td></tr> <tr><td>受託販売原価</td><td style="text-align: right;">210,679千円</td></tr> <tr><td>たな卸資産評価損</td><td style="text-align: right;">97,884千円</td></tr> <tr><td>役員退職慰労引当金</td><td style="text-align: right;">83,400千円</td></tr> <tr><td>会員権評価損</td><td style="text-align: right;">79,939千円</td></tr> <tr><td>未払社会保険料</td><td style="text-align: right;">64,335千円</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">338,625千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td style="text-align: right;">3,506,375千円</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td style="text-align: right;">△676,637千円</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">2,829,738千円</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;"> <tr><td>流動資産－繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">1,272,822千円</td></tr> <tr><td>固定資産－繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">1,556,916千円</td></tr> </table>	税務上の繰越欠損金	1,140,789千円	退職給付引当金	802,821千円	賞与引当金	687,903千円	受託販売原価	210,679千円	たな卸資産評価損	97,884千円	役員退職慰労引当金	83,400千円	会員権評価損	79,939千円	未払社会保険料	64,335千円	その他	338,625千円	繰延税金資産小計	3,506,375千円	評価性引当額	△676,637千円	繰延税金資産合計	2,829,738千円	流動資産－繰延税金資産	1,272,822千円	固定資産－繰延税金資産	1,556,916千円
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																																																												
税務上の繰越欠損金	1,140,789千円																																																												
退職給付引当金	802,821千円																																																												
賞与引当金	687,903千円																																																												
受託販売原価	210,679千円																																																												
たな卸資産評価損	97,884千円																																																												
役員退職慰労引当金	83,400千円																																																												
会員権評価損	79,939千円																																																												
未払社会保険料	64,335千円																																																												
その他	338,625千円																																																												
繰延税金資産小計	3,506,375千円																																																												
評価性引当額	△676,637千円																																																												
繰延税金資産合計	2,829,738千円																																																												
流動資産－繰延税金資産	1,272,822千円																																																												
固定資産－繰延税金資産	1,556,916千円																																																												

## (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)
I 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
II 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。

当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16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)
<b>I 営業収益及び 営業損益</b>								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	35,943,429	6,440,171	2,449,789	925,523	3,701,352	49,460,266	—	49,460,266
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	160,650	25,020	163,604	—	—	349,275	(349,275)	—
計	36,104,080	6,465,191	2,613,394	925,523	3,701,352	49,809,542	(349,275)	49,460,266
営業費用	25,707,497	5,297,980	1,513,368	416,841	3,463,135	36,398,823	2,146,215	38,545,038
営業利益	10,396,582	1,167,211	1,100,025	508,682	238,217	13,410,718	(2,495,491)	10,915,227
<b>II 資産、減価償 却費及び資本 的支出</b>								
資産	5,141,063	2,542,155	59,780,154	11,891,783	3,771,453	83,126,609	10,866,451	93,993,061
減価償却費	285,846	41,143	557,900	253	275	885,418	22,315	907,734
資本的支出	316,565	6,378	253,335	1,368	3,656	581,304	55,302	636,607

(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2,496,673千円であり、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13,264,276千円であり、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	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いません。	住宅等の受託販売等	2,159,766	営業未収入金	25,194	
					間接					—	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。

当連結会計年度(平成15年4月1日から平成16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	122,805,350	総合不動産業	直接	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いません。	住宅等の受託販売等	3,356,558	営業未収入金	42,526	
					間接					—	流動資産「その他」	3,000
											預り金	291,317

(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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	978.39円	1株当たり純資産額	1,104.78円
1株当たり当期純損失 (会計処理の変更)	218.01円	1株当たり当期純利益	210.03円
<p>「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株当たり当期純利益又は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14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	△6,235,281	6,038,631
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	31,500
(うち利益処分による役員賞与金(千円))	—	31,500
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△)(千円)	△6,235,281	6,007,131
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,600,000



⑤ 【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	15,000,000	13,500,000	0.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	8,700,000	10,300,000	0.7	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	25,000,000	20,700,000	0.7	平成17年～21年
合計	48,700,000	44,500,000	—	—

(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)
15,400,000	4,050,000	750,000	250,000

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】

#### ① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第29期 (平成15年3月31日)		第30期 (平成16年3月31日)		
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1		現金及び預金	17,224,053		6,383,888	
2		営業未収入金	750,540		683,338	
3		営業貸付金	11,831,012		11,680,290	
4		販売用不動産	77,264		58,887	
5		未成業務支出金	1,966,240		1,751,501	
6		前払費用	362,911		326,351	
7		繰延税金資産	4,988,000		1,063,000	
8		未収収益	316		58	
9		関係会社短期貸付金	464,500		2,310,000	
10		未収法人税等	1,515,531		—	
11		その他	222,446		272,696	
12		貸倒引当金	△37,000		△29,000	
		流動資産合計	39,365,816	34.5	24,501,014	24.9
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1)		建物	16,410,780		16,565,426	
		減価償却累計額	7,133,170	9,277,609	7,505,286	9,060,140
(2)		構築物	433,965		438,705	
		減価償却累計額	300,395	133,569	313,617	125,088
(3)		機械及び装置	58,565		58,565	
		減価償却累計額	52,173	6,391	52,723	5,842
(4)		車両運搬具	9,023		10,296	
		減価償却累計額	6,607	2,416	4,091	6,205
(5)		工具、器具及び備品	1,056,184		1,049,084	
	※1	減価償却累計額	827,225	228,959	818,601	230,482
(6)		土地		39,445,035		39,445,035
		有形固定資産合計	49,093,981	43.0	48,872,793	49.7
2 無形固定資産						
(1)		ソフトウェア	452,504		378,786	
(2)		電話加入権	117,195		116,816	
		無形固定資産合計	569,699	0.5	495,603	0.5

区分	注記 番号	第29期 (平成15年3月31日)		第30期 (平成16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		1,131,150		819,167	
(2) 関係会社株式		17,744,109		17,774,109	
(3) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権		1,238,825		1,234,074	
(4) 長期前払費用		23,169		15,164	
(5) 繰延税金資産		1,360,000		1,102,000	
(6) 差入保証金・敷金		4,692,466		4,643,328	
(7) その他		101,903		87,488	
(8) 貸倒引当金		△1,233,000		△1,267,000	
投資その他の資産合計		25,058,624	22.0	24,408,332	24.9
固定資産合計		74,722,306	65.5	73,776,728	75.1
資産合計		114,088,123	100	98,277,743	100

区分	注記 番号	第29期 (平成15年3月31日)		第30期 (平成16年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金		131,504		125,613	
2 短期借入金	※3	17,650,000		16,398,000	
3 一年内返済予定 長期借入金		8,700,000		10,300,000	
4 未払金		307,626		191,303	
5 未払費用		971,808		1,133,818	
6 未払法人税等		—		145,674	
7 未払消費税等		655,304		491,053	
8 前受金		53,490		78,337	
9 預り金	※3	26,690,080		9,486,034	
10 前受収益		19,446		18,692	
11 賞与引当金		1,467,000		1,670,000	
流動負債合計		56,646,260	49.6	40,038,528	40.7
II 固定負債					
1 長期借入金		25,000,000		20,700,000	
2 退職給付引当金		1,833,891		2,104,191	
3 役員退職慰労引当金		193,507		204,965	
4 預り保証金・敷金		1,786,483		1,698,775	
固定負債合計		28,813,881	25.3	24,707,932	25.2
負債合計		85,460,142	74.9	64,746,460	65.9
(資本の部)					
I 資本金	※2	2,970,000	2.6	2,970,000	3.0
II 資本剰余金					
1 資本準備金		3,543,000		3,543,000	
資本剰余金合計		3,543,000	3.1	3,543,000	3.6
III 利益剰余金					
1 利益準備金		210,100		210,100	
2 任意積立金					
(1) 別途積立金		28,500,000		21,000,000	
3 当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		△6,382,809		5,896,303	
利益剰余金合計		22,327,290	19.6	27,106,403	27.6
IV その他有価証券評価差額金		△212,309	△0.2	△88,120	△0.1
資本合計		28,627,980	25.1	33,531,282	34.1
負債資本合計		114,088,123	100	98,277,743	100

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)			第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 仲介収益		32,108,797			35,480,761		
2 受託販売収益		6,769,757			6,428,963		
3 賃貸収益		2,656,028			1,779,097		
4 その他の事業収益		602,347	42,136,930	100	557,665	44,246,488	100
II 営業原価							
1 仲介原価		23,214,725			25,122,586		
2 受託販売原価		4,917,264			5,304,198		
3 賃貸原価		1,043,790			883,672		
4 その他の事業原価		408,945	29,584,725	70.2	318,595	31,629,053	71.5
売上総利益			12,552,205	29.8		12,617,434	28.5
III 販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		245,100			237,600		
2 従業員給料手当		745,108			768,138		
3 賞与引当金繰入額		39,462			39,407		
4 退職給付費用		24,827			29,972		
5 役員退職慰労引当金繰入額		27,111			27,991		
6 福利厚生費		216,293			215,361		
7 通信費		155,986			139,440		
8 減価償却費		15,734			22,315		
9 賃借料		288,046			321,264		
10 貸倒引当金繰入額		36,493			51,678		
11 その他		571,824	2,365,989	5.6	642,817	2,495,985	5.6
営業利益			10,186,216	24.2		10,121,448	22.9
IV 営業外収益	※1						
1 受取利息		16,543			16,249		
2 有価証券利息		14,782			6,671		
3 受取配当金		3,082			4,850		
4 その他		41,177	75,586	0.2	73,518	101,289	0.2
V 営業外費用							
1 支払利息		789,358			379,206		
2 その他		12,413	801,771	1.9	18,594	397,800	0.9
経常利益			9,460,031	22.5		9,824,937	22.2

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)			第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
VI 特別損失							
1 固定資産除却損	※2	71,725			34,825		
2 特別固定資産処分損	※3	20,486,524	20,558,250	48.8	—	34,825	0.1
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失(△)			△11,098,219	△26.3		9,790,112	22.1
法人税、住民税及び 事業税		84,000			141,000		
法人税等調整額 (△減算)		△4,592,076	△4,508,076	△10.7	4,097,799	4,238,799	9.6
当期純利益又は 当期純損失(△)			△6,590,143	△15.6		5,551,313	12.5
前期繰越利益			550,533			773,990	
中間配当額			343,200			429,000	
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			△6,382,809			5,896,303	

仲介原価明細書

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		第30期 (平成15年4月1日から 平成16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)		244,377	1.1	299,501	1.2
人件費		12,999,456	56.0	14,209,308	56.6
諸経費	※1	9,970,890	42.9	10,613,776	42.2
合計		23,214,725	100	25,122,586	100

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第29期	第30期
広告費	4,494,849千円	4,737,389千円
賃借料	2,448,772千円	2,559,512千円
減価償却費	240,976千円	270,829千円

受託販売原価明細書

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		第30期 (平成15年4月1日から 平成16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)		468,897	8.8	248,701	4.9
人件費		3,159,723	59.7	3,392,186	66.6
諸経費	※1	1,666,965	31.5	1,448,571	28.5
合計		5,295,587	100	5,089,459	100
期首未成業務支出金		1,587,917		1,966,240	
期末未成業務支出金		1,966,240		1,751,501	
当期受託販売原価		4,917,264		5,304,198	

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第29期	第30期
広告費	398,404千円	196,638千円
賃借料	240,425千円	236,328千円
減価償却費	40,231千円	41,143千円

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		第30期 (平成15年4月1日から 平成16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	467,424	44.8	407,189	46.1
人件費		32,994	3.2	34,364	3.9
諸経費	※2	543,371	52.0	442,118	50.0
合計		1,043,790	100	883,672	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第29期		第30期	
賃借料	108,655千円	賃借料	77,020千円
減価償却費	358,768千円	減価償却費	330,168千円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第29期		第30期	
租税公課	181,957千円	租税公課	143,671千円

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		第30期 (平成15年4月1日から 平成16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	23,911	7.5
人件費		171,963	42.0	170,997	53.7
諸経費	※2	172,432	42.2	123,686	38.8
合計		408,945	100	318,595	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第29期		第30期	
不動産販売原価	64,549千円	不動産販売原価	23,911千円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第29期		第30期	
支払利息	141,263千円	支払利息	96,814千円



③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	第29期 (平成15年6月26日)		第30期 (平成16年6月25日)	
		金額(千円)		金額(千円)	
I 当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			△6,382,809		5,896,303
II 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			1,117,190		5,896,303
III 利益処分額					
1 配当金		343,200		429,000	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		— (—)		30,000 (2,000)	
3 任意積立金					
別途積立金		—	343,200	5,000,000	5,459,000
IV 次期繰越利益			773,990		437,303

(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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16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「当期未処分利益(当期は当期未処理損失)」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おります。	—————

注記事項

(貸借対照表関係)

第29期 (平成15年3月31日)	第30期 (平成16年3月31日)																				
<p>※1 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>※2 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>※3 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,650,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">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%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">被保証者</th> <th style="width: 50%;">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	<p>※1</p> <p>※2 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>※3 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%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,898,000千円</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%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">被保証者</th> <th style="width: 50%;">保証金額(千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">27,502</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">4,620</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">32,122</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。</p>	短期借入金	2,898,000千円	被保証者	保証金額(千円)	ローン利用者	27,502	一般顧客	4,620	計	32,122
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																				
短期借入金	2,898,000千円																				
被保証者	保証金額(千円)																				
ローン利用者	27,502																				
一般顧客	4,620																				
計	32,122																				

(損益計算書関係)

第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16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、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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">48,142千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">23,583千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">71,725千円</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	71,725千円	<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、16,179千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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">17,746千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">17,078千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">計</td> <td style="text-align: right;">34,825千円</td> </tr> </table> <p>※3</p>	建物	17,746千円	工具、器具及び備品ほか	17,078千円	計	34,825千円
建物	48,142千円												
工具、器具及び備品ほか	23,583千円												
計	71,725千円												
建物	17,746千円												
工具、器具及び備品ほか	17,078千円												
計	34,825千円												

## (リース取引関係)

第29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)																																																								
<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>① 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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: right;">102,488</td> <td style="text-align: right;">39,870</td> <td style="text-align: right;">62,618</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,682</td> <td style="text-align: right;">1,943</td> <td style="text-align: right;">1,739</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: right;">15,793</td> <td style="text-align: right;">14,552</td> <td style="text-align: right;">1,241</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">121,964</td> <td style="text-align: right;">56,366</td> <td style="text-align: right;">65,598</td> </tr> </tbody> </table> <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>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">27,813千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">37,784千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">31,011千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">31,011千円</td> </tr> </table> <p>④ 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>		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	102,488	39,870	62,618	車両運搬具	3,682	1,943	1,739	ソフトウェア	15,793	14,552	1,241	合計	121,964	56,366	65,598	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	<p>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</p> <p>(1) 借手側</p> <p>① 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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額 (千円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (千円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: right;">109,822</td> <td style="text-align: right;">61,285</td> <td style="text-align: right;">48,537</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: right;">3,682</td> <td style="text-align: right;">3,171</td> <td style="text-align: right;">511</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">113,505</td> <td style="text-align: right;">64,457</td> <td style="text-align: right;">49,048</td> </tr> </tbody> </table> <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>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">28,511千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">20,537千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">49,048千円</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>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">30,547千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">30,547千円</td> </tr> </table> <p>④ 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>		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	109,822	61,285	48,537	車両運搬具	3,682	3,171	511	合計	113,505	64,457	49,048	1年以内	28,511千円	1年超	20,537千円	合計	49,048千円	支払リース料	30,547千円	減価償却費相当額	30,547千円
	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	102,488	39,870	62,618																																																						
車両運搬具	3,682	1,943	1,739																																																						
ソフトウェア	15,793	14,552	1,241																																																						
合計	121,964	56,366	65,598																																																						
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																																																								
	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	109,822	61,285	48,537																																																						
車両運搬具	3,682	3,171	511																																																						
合計	113,505	64,457	49,048																																																						
1年以内	28,511千円																																																								
1年超	20,537千円																																																								
合計	49,048千円																																																								
支払リース料	30,547千円																																																								
減価償却費相当額	30,547千円																																																								

(有価証券関係)

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。

第30期(平成16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29期 (平成15年3月31日)	第30期 (平成16年3月31日)
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) 税務上の繰越欠損金 4,640,566千円 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 511,760千円 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 役員退職慰労引当金 78,737千円 その他 185,665千円 繰延税金資産合計 6,490,553千円 (繰延税金負債) 還付事業税 $\Delta$ 142,553千円 繰延税金負債合計 $\Delta$ 142,553千円 繰延税金資産の純額 6,348,000千円	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 802,821千円 賞与引当金 679,523千円 受託販売原価 210,679千円 役員退職慰労引当金 83,400千円 会員権評価損 79,939千円 未払社会保険料 63,476千円 その他有価証券評価差額金 60,455千円 その他 184,706千円 繰延税金資産合計 2,165,000千円
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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)		第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,000.97円	1株当たり純資産額	1,171.37円
1株当たり当期純損失 (会計処理の変更)	230.42円	1株当たり当期純利益	193.05円
<p>「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株当たり当期純利益又は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29期 (平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	△6,590,143	5,551,313
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	30,000
(うち利益処分による役員賞与金(千円))	—	30,000
普通株式に係る当期純利益 又は当期純損失(△)(千円)	△6,590,143	5,521,313
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,600,000



④ 【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	312,700
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	2,000	100,000
		(株)三重銀行	77,000	40,887
		(株)南都銀行	71,000	36,565
		不動産信用保証(株)	550	5,500
		小計	151,080	495,652
計		151,080	495,652	

【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25回分離元本国債	505,000	499,718
		第117回割引国庫債券	141,000	140,813
		第10回割引国庫債券	98,000	97,879
		第122回割引国庫債券	72,500	71,564
		第118回割引国庫債券	67,500	67,288
		第12回割引国庫債券	57,000	56,936
		第120回割引国庫債券	36,000	35,777
		第124回割引国庫債券	35,000	34,706
		割引国庫債券(7銘柄)	93,000	92,457
		小計	1,105,000	1,097,142
計		1,105,000	1,097,142	

(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「Ⅱ 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(4銘柄)	441,677	323,515
		小計	441,677	323,515
計		441,677	323,515	

【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	16,410,780	240,741	86,095	16,565,426	7,505,286	440,465	9,060,140
構築物	433,965	7,652	2,911	438,705	313,617	15,552	125,088
機械及び装置	58,565	—	—	58,565	52,723	549	5,842
車両運搬具	9,023	7,010	5,737	10,296	4,091	2,085	6,205
工具、器具及び 備品	1,056,184	75,192	82,292	1,049,084	818,601	57,171	230,482
土地	39,445,035	—	—	39,445,035	—	—	39,445,035
建設仮勘定	—	27,059	27,059	—	—	—	—
有形固定資産計	57,413,554	357,655	204,096	57,567,114	8,694,320	515,823	48,872,793
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	709,601	330,815	137,247	378,786
電話加入権	—	—	—	116,816	—	—	116,816
無形固定資産計	—	—	—	826,418	330,815	137,247	495,603
長期前払費用	66,372	25,454	29,761	62,065	46,900	11,386	15,164
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
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。

【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)	28,500,000	—	7,500,000	21,000,000
	計 (千円)	28,710,100	—	7,500,000	21,210,100

(注) 当期減少額は、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	1,270,000	1,296,000	25,718	1,244,282	1,296,000
賞与引当金	1,467,000	1,670,000	1,467,000	—	1,670,000
役員退職慰労引当金	193,507	27,991	16,533	—	204,965

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」のうち、4,960千円は債権回収による取崩額であり、1,239,322千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】

① 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	73, 112
預金の種類	
当座預金	3, 596, 310
普通預金	2, 714, 240
外貨普通預金	0
別段預金	224
計	6, 310, 776
合計	6, 383, 888

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(千円)
仲介	205, 030
受託販売	438, 993
賃貸	12, 204
その他	27, 111
合計	683, 338

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
丸紅不動産販売(株)	109, 988
旭化成不動産(株)	97, 807
住友不動産(株)	42, 526
アーバンライフ(株)	33, 349
住商建物(株)	27, 586
その他	372, 080
合計	683, 338

## (ハ) 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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
750,540	8,420,255	8,487,456	683,338	92.5	31.2

(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。

## ハ 営業貸付金

区分	金額(千円)
不動産担保ローン	11,596,940
買い替えつなぎ融資等	83,350
合計	11,680,290

## ニ 販売用不動産

## (イ) 形態別内訳

内訳	区分	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
戸建	土地	74.14	5,287
	建物	47.74	
土地	—	534.00	53,600
合計	—	—	58,887

## (ロ) 地域別内訳

地域	面積(m <sup>2</sup> )		金額(千円)	
	戸建			
	土地	建物	土地	
埼玉県	土地	74.14	—	5,287
	建物	47.74		
神奈川県	土地	—	534.00	53,600
	建物	—		
合計	土地	74.14	534.00	58,887
	建物	47.74		

ホ 未成業務支出金

区分	金額(千円)
人件費	1,138,403
経費	613,098
合計	1,751,501

(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
(株)パソシア	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
ステップ・インベストメント・マネジャーズ(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	17,774,109

② 負債の部

イ 営業未払金

(イ)業務別内訳

区分	金額(千円)
仲介	21,279
受託販売	104,141
その他	193
合計	125,613

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
(株)パソシア	24,072
みずほ信託銀行(株)	6,999
(株)オフィスアーク	4,912
(有)ヴィラ・アヴィゼ	4,714
アドバンクレスト(株)	4,305
その他	80,608
合計	125,613

ロ 短期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行(株)	3,000,000
パルハウジング(株)	2,898,000
(株)南都銀行	2,000,000
その他9行	8,500,000
小計	16,398,000
1年内返済予定長期借入金	10,300,000
合計	26,698,000

ハ 預り金

区分	金額(千円)
顧客からの預り金	2,335,130
受託販売の事業主からの預り金	6,931,476
その他	219,428
合計	9,486,034

ニ 長期借入金

借入先	金額(千円)
(株)三井住友銀行	4,450,000
(株)東京三菱銀行	4,000,000
(株)南都銀行	2,000,000
(株)みずほ銀行	1,600,000
その他8行	8,650,000
合計	20,700,000



(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<br>及びその添付書類 | 事業年度<br>(第29期) | 自 平成14年4月1日<br>至 平成15年3月31日 | 平成15年6月26日<br>関東財務局長に提出  |
| (2) 半期報告書               | (第30期中)        | 自 平成15年4月1日<br>至 平成15年9月30日 | 平成15年12月18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。

# 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	Ⓜ
代表社員 関与社員	公認会計士	三	浦	邦	仁	Ⓜ
代表社員 関与社員	公認会計士	吾	妻		裕	Ⓜ

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。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月25日

住友不動産販売株式会社  
取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員 関与社員	公認会計士	大 東 正 躬	Ⓜ
代表社員 関与社員	公認会計士	吾 妻 裕	Ⓜ
関与社員	公認会計士	内 田 正 美	Ⓜ

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15年4月1日から平成16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16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。

# 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	Ⓜ
代表社員 関与社員	公認会計士	三	浦	邦	仁	Ⓜ
代表社員 関与社員	公認会計士	吾	妻		裕	Ⓜ

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。

# 独立監査人の監査報告書

平成16年6月25日

住友不動産販売株式会社  
取締役会 御中

あずさ監査法人

代表社員  
関与社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞

代表社員  
関与社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞

関与社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞

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15年4月1日から平成16年3月31日までの第30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16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。