

【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17年6月28日

【事業年度】 第31期(自 平成16年4月1日 至 平成17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1番1号
(同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記で行っております。なお、平成16年12月1日から本店所在地 東京都中央区京橋一丁目10番2号が、上記のように移転しております。)

【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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
営業収益 (百万円)	43,174	42,665	45,426	49,460	55,170
経常利益 (百万円)	10,580	9,578	10,092	10,754	11,974
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	6,025	5,364	△6,235	6,038	6,986
純資産額 (百万円)	29,178	36,195	27,982	31,628	37,289
総資産額 (百万円)	120,528	115,852	111,020	93,993	109,221
1株当たり純資産額 (円)	1,020.22	1,265.58	978.39	1,104.78	1,302.34
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	210.69	187.56	△218.01	210.03	242.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	24.2	31.2	25.2	33.6	34.1
自己資本利益率 (%)	21.4	16.4	—	20.3	20.3
株価収益率 (倍)	15.9	13.9	—	23.8	23.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,696	7,870	18,795	△5,487	27,408
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,788	△1,223	△2,586	△647	1,032
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,826	△15,447	△6,036	△4,972	△9,743
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	16,083	9,980	19,280	6,651	25,232
従業員数 (名)	2,168	2,324	2,375	2,534	2,633

- (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。
5 第31期から、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第30期以前についても百万円単位に組替え表示しております。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月		平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
営業収益	(百万円)	40,126	40,389	42,136	44,246	47,107
経常利益	(百万円)	9,760	9,019	9,460	9,824	10,656
当期純利益又は 当期純損失(△)	(百万円)	5,501	5,127	△6,590	5,551	6,214
資本金	(百万円)	2,970	2,970	2,970	2,970	2,970
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	(百万円)	31,506	35,995	28,627	33,531	38,736
総資産額	(百万円)	134,693	131,120	114,088	98,277	116,411
1株当たり純資産額	(円)	1,101.61	1,258.57	1,000.97	1,171.37	1,353.03
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円)	20 (10)	22 (10)	24 (12)	30 (15)	50 (18)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	(円)	192.36	179.29	△230.42	193.05	215.89
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	23.4	27.5	25.1	34.1	33.3
自己資本利益率	(%)	18.9	15.2	—	17.9	17.2
株価収益率	(倍)	17.4	14.5	—	25.9	25.9
配当性向	(%)	10.4	12.3	—	15.5	23.2
従業員数	(名)	2,145	2,278	2,326	2,468	2,568

- (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31期の1株当たり配当額50円には、創立30周年記念配当14円を含んでおります。
- 6 第29期の自己資本利益率、株価収益率及び配当性向については、当期純損失を計上しているため、記載しておりません。
- 7 第31期から、金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第30期以前についても百万円単位に組替え表示しております。

2 【沿革】

- 昭和50年3月 住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内に泉住宅販売株式会社(資本金5百万円、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、不動産販売業務、ローン業務、その他の業務であります。

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

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

(1) 仲介業務

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

(2) 受託販売業務

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

なお、株式会社パソシア(連結子会社)は、受託販売業務に係る人材の派遣を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

(3) 賃貸業務

当社及びパルハウジング株式会社(連結子会社)が、主に首都圏において、オフィスビル、マンション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) 不動産販売業務

ウエル横浜株式会社(連結子会社)が、不動産販売業務を行っております。

なお、ウエル横浜株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

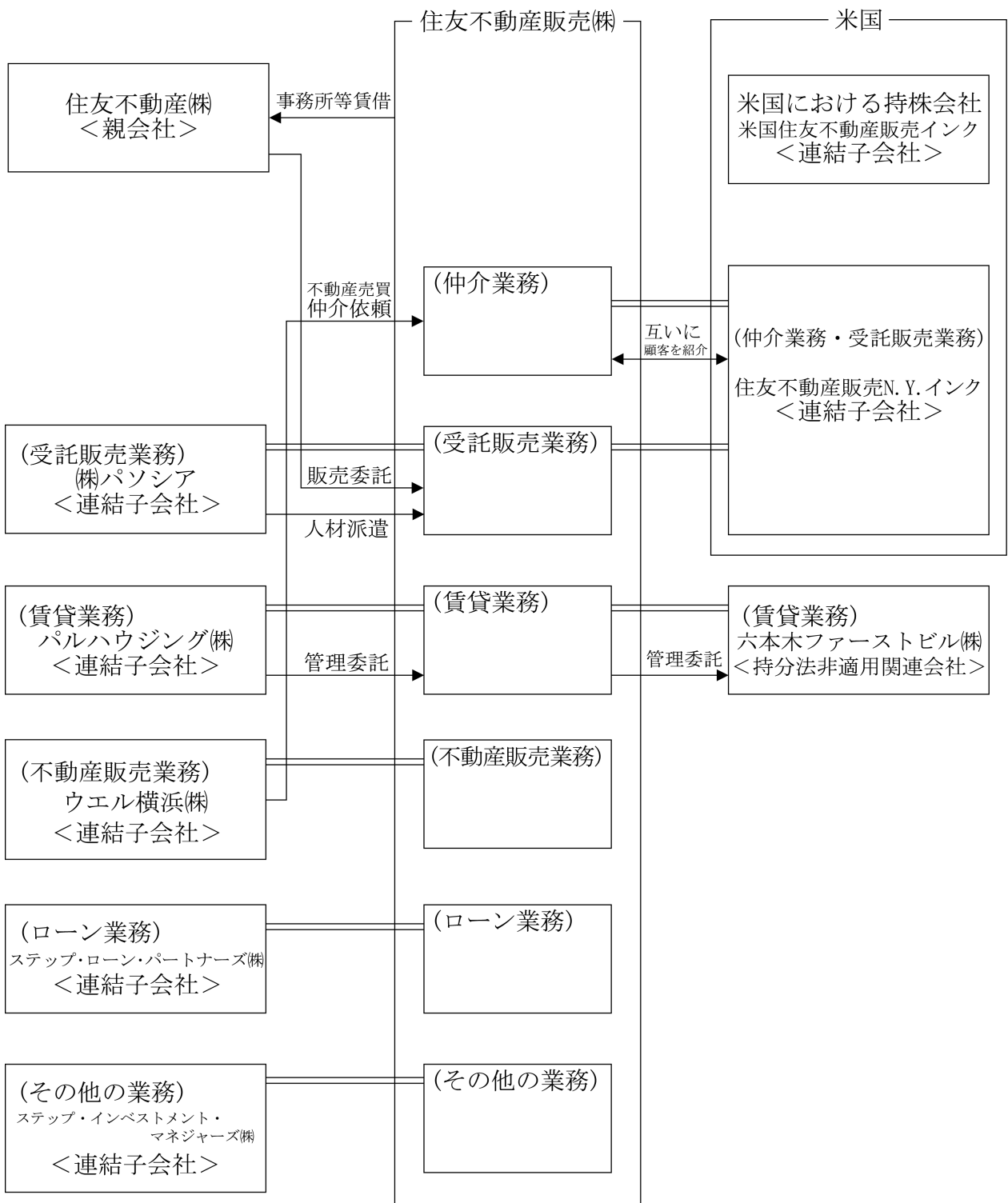
(5) ローン業務

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。

(6) その他の業務

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。

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 (百万円)	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	不動産賃貸 不動産販売	70.3	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本社事務所等を賃借しております。 役員の兼任 4名
(連結子会社) パルハウジング㈱ (注) 1	東京都新宿区	530	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	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	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	住宅ローンに 係る事務代行	100	同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 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	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17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	1,996
受託販売業務	484
賃貸業務	8
不動産販売業務	10
ローン業務	28
その他の業務	4
全社(共通)	103
合計	2,633

(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17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)
2,568	34.2	7.6	6,609,420

(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、IT関連の在庫調整、輸出の鈍化等により、景気減速感を強める傾向を示しました。住宅取引と密接に関連する個人動向につきましては、人々の所得環境や雇用情勢が改善する方向にありますが、景況感が期初をピークに減退し、個人消費は伸び悩む動きが見られました。

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、高齢者層や団塊ジュニア層を中心とした購入の動きが多く見られましたが、減速が続いた景気動向の影響もあり、一次取得者層の購入意欲が落ち着いたことから、特に期末にかけて人々の住宅取得ニーズが盛り上がりへに欠け、取引件数は前連結会計年度に比べてやや弱みな展開となりました。物件価格につきましては、これまで取引が低価格帯の物件に集まる傾向が続いておりましたが、築年数の浅い物件や収益物件の取引が活発化する等、取引価格に広がりを示しました。さらに、地価の底入れが都心の限られた地点から周辺へと波及し始めたことも、物件価格動向に影響を与えました。こうしたことを背景に、首都圏では、中古戸建及び土地の平均成約価格が上昇に転じ、中古マンションも引き続き上昇を示したため、首都圏全体で上昇に転じました。関西圏の平均成約価格は、中古マンション、中古戸建、土地とも下落率が縮小し、総じて下げ止まる動きが見られました。なお、取扱高は、首都圏、関西圏ともに、わずかながらの減少を示しました。新築住宅におけるマンションの取引につきましては、物件の大規模化・高層化、共用施設やセキュリティの充実化など、顧客ニーズを取り入れた物件が多く供給されたこともあり、供給・契約戸数はほぼ前連結会計年度並みの高い水準となりました。しかし、在庫数が大幅に減少した背景に、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調整等がうかがえ、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、当社グループにおきましては、受託販売収益及び賃貸収益が減少いたしました。仲介収益及び不動産販売収益が大きく増加し、全体の営業収益は55,170百万円(前期比11.5%増)と、過去最高を記録いたしました。主力である仲介業務のリテール分野では、取扱件数の増加とともに、1件当たり取扱価格が上昇に転じました。また、ホールセール分野でも、大型案件を着実に取り込み、収益に結びつけることができました。利益については、営業利益は12,015百万円(同10.1%増)、経常利益は11,974百万円(同11.3%増)、当期純利益は6,986百万円(同15.7%増)と、各利益とも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。

なお、従来、「その他の業務」に含めておりました「不動産販売業務」は、当該セグメントの営業収益が全セグメントの10%以上となったため、当連結会計年度より区分表示することに変更しております。また、前期比較にあたっては、前連結会計年度を変更後の区分により行っております。

〔仲介業務〕

リテール分野につきまして、店舗戦略では、当連結会計年度も更なる新規出店に加え、既存店舗の充実を図ってまいりました。当連結会計年度の新規出店は、首都圏に「赤羽」、「武蔵小杉」、「中目

黒」、「六本木」、「新浦安」の5店舗、関西圏に「千里中央」、「尼崎」の2店舗の計7店舗であります。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122店舗、関西圏68店舗、その他28店舗の計218店舗となりました。既存店舗につきましては、積極的に移転・改装を実施し、認知度及び集客力の向上を図ってまいりました。IT戦略では、ホームページのトップページリニューアル、売却希望者に対するサポートメニューを充実するなど、顧客の利便性向上を図ってまいりました。これにより、インターネットのアクセス件数及び取扱件数は順調に増加しております。また、引き続き営業支援ツールの開発により、業務効率の向上を図ってまいりました。ホールセール分野では、J-REITをはじめとする不動産ファンド市場が急速に拡大する中、不動産ファンドが顧客となる法人仲介に注力いたしました。さらに、提案型仲介営業を引き続き推進し、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。

以上の結果、仲介業務の業績は、取扱件数27,236件(前期比1.0%増)に対し、リテール分野での1件当たり取扱価格の上昇、ホールセール分野での大幅な取扱増により、取扱高は899,719百万円(同13.7%増)となり、営業収益は39,920百万円(同10.6%増)を計上することができました。また、業務効率の向上などにより、営業利益は12,889百万円(同24.0%増)を計上することができました。なお、取扱件数、取扱高、営業収益、営業利益の全てにおきまして、過去最高を更新しております。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、当連結会計年度は前連結会計年度に比べて、特に当社グループが手懸ける都心の大型物件の竣工・引渡が大幅に減少したため、取扱件数は4,896件(前期比17.0%減)、取扱高は175,020百万円(同20.0%減)となり、営業収益は5,422百万円(同16.1%減)を計上するにとどまりました。また、販売環境も厳しさを増しているため、営業利益は488百万円(同58.2%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、企業のオフィス需要が強まったことを背景に、東京都心部のオフィスビル空室率は低下いたしました。一方、オフィス賃料は、下半期に入り底打ち感が見え始めておりますが、期を通じては依然下落を示しております。このような市場環境の中、上半期に賃貸資産を1物件売却したこともあり、営業収益は2,439百万円(前期比6.7%減)となりましたが、業務効率の向上、減価償却費の減少等により、営業利益は1,183百万円(同7.5%増)を計上いたしました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、国内連結子会社の建売事業等が好調に推移し、営業収益6,911百万円(前期比86.7%増)、営業利益689百万円(同188.3%増)を計上いたしました。

〔ローン業務〕

ローン業務におきましては、民間金融機関の住宅ローン獲得競争が続き、顧客の選別が厳しい中、営業収益802百万円(前期比13.3%減)、営業利益372百万円(同26.8%減)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ファンド関連業務等により、営業収益85百万円(前連結会計年度一百万円)、営業利益35百万円(前連結会計年度 営業損失1百万円)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度においては、財務活動によるキャッシュ・フローが減少いたしましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フローが増加したため、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末に比べ18,580百万円増加し、25,232百万円(前期比279.3%増)となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益11,918百万円の計上に加え、受託販売業務における分譲代金等の預り金の増加額12,293百万円、たな卸資産の減少額1,231百万円、減価償却費804百万円等により、27,408百万円(前期比32,895百万円増)となりました。

なお、預り金は、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、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額(又は減少額)を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、15,114百万円(前連結会計年度11,740百万円、前期比28.7%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による支出等がありましたが、有形固定資産の売却による収入もあり、1,032百万円(前期比1,679百万円増)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、△9,743百万円(前期比4,771百万円減)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、当連結会計年度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。

なお、当連結会計年度より事業の種類別セグメントの区分を変更しており、前期比較にあたっては、前連結会計年度を変更後の区分により行っております。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(百万円)	前期比(%)
仲介業務	39,920	+10.6
受託販売業務	5,422	△16.1
賃貸業務	2,439	△6.7
不動産販売業務	6,911	+86.7
ローン業務	802	△13.3
その他の業務	85	—
小計	55,582	+11.6
消去又は全社	△411	—
合計	55,170	+11.5

(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 (百万円)	前期比 (%)	収益 (百万円)	前期比 (%)
北海道地方	762	△4.3	13,285	+5.1	672	+5.1
東北地方	327	+1.9	6,068	+0.6	306	△6.4
関東地方	12,849	+3.8	580,653	+21.7	24,714	+13.7
中部地方	1,625	+5.0	37,440	+4.3	2,050	+14.5
近畿地方	10,373	△1.6	231,917	+4.0	10,628	+6.4
中国地方	733	△0.3	12,814	+3.2	623	+8.3
九州地方	432	△8.3	7,782	△13.7	414	△10.8
国内における仲介業務計	27,101	+1.2	889,963	+14.7	39,409	+11.0
海外における仲介業務	135	△17.7	9,756	△37.2	511	△13.1
合計	27,236	+1.0	899,719	+13.7	39,920	+10.6

3 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

わが国の景気は、減速感が長引く一方、企業の設備投資意欲が衰えず、最近になり生産調整に進展の動きが見られます。個人動向につきましては、所得・雇用環境の改善が続く中で、景況感が上向きを示すようになり、個人消費等の先行きに明るい兆しもうかがえます。これらのことから、次期の景気は、下半期に入る頃に踊り場局面を脱し、内需が牽引する形で再浮揚するものと予測しております。景気の再浮揚が追い風となり、当不動産流通業界におきましても、中古住宅の取引件数は再び増勢基調を強めていくことが期待できます。また、1件当たり取扱価格は、価格帯が高めの物件への需要シフトが続き、地価の底入れとも相まって、首都圏では堅調な上昇を示し、関西圏でも下げ止まり基調がより鮮明になっております。

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、引き続き新規出店を行うとともに、店舗の移転・改装、戦力増強等による既存店舗の充実を図り、シェアアップを図ってまいります。また、IT戦略では、引き続き営業活動における業務効率化と生産性の向上に努めてまいります。ホールセール分野につきましては、不動産ファンド市場の拡大が見込まれるとともに、地価が底入れ感を強めていることもあり、法人顧客による不動産取引は、活発なまま推移することが期待されます。引き続き、事業法人や金融機関とのパイプ作りによる顧客基盤の拡大を図ってまいります。また、リーシング業務の更なる強化、デューデリジェンスなどを通じたコンサルティング案件の取り込み、不動産ファンド関連業務を行う連結子会社のステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社との連携、さらにはホームページに事業用・投資用物件の専門ページを追加すること等により、一層の収益拡大に取り組んで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、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、優良受託物件の仕入体制の強化とともに、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での収益獲得につなげるべく、グループの連携を強化し、成長を図ってまいりたいと考えております。さらに、新基幹系システムの稼働が業務効率の向上に寄与するものと考えております。

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、不動産業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16年3月末現在、約130千業者となっております。また、不動産業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：38.0%、下半期：62.0%)

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、二期連続で過去最高記録を更新しております。一方、前々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に関しては概ね対応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、当連結会計年度は27,408百万円、前連結会計年度は△5,487百万円となっております。この変動の一番の要因は、受託販売業務における分譲代金等の預り金の変動であります。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増加しておりますが、前連結会計年度末は預り金が前々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。今後も預り金の変動により、営業キャッシュ・フローが大きく変動する可能性があります。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15,114百万円(前期比28.7%増)、前連結会計年度11,740百万円(前々期比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17年3月末現在、営業貸付金として11,632百万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17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4.8%)

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23名(有価証券報告書提出日現在)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・一戸建住宅等の販売に際しての当社が委託を受ける業務、委託手数料並びに両者の販売経費の分担等	平成12年4月1日	契約期間は1年間とし、いずれかの申し出がない限り、更に1年間延長。以後同様。

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、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

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、IT関連の在庫調整、輸出の鈍化等により、景気減速感を強める傾向を示しました。住宅取引と密接に関連する個人動向につきましては、人々の所得環境や雇用情勢が改善する方向にありますが、景況感が期初をピークに減退し、個人消費は伸び悩む動きが見られました。

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、高齢者層や団塊ジュニア層を中心とした購入の動きが多く見られましたが、減速が続いた景気動向の影響もあり、一次取得者層の購入意欲が落ち着いたことから、特に年度末にかけて人々の住宅取得ニーズが盛り上がり欠け、取引件数は前連結会計年度に比べてやや弱含みな展開となりました。物件価格につきましては、これまで取引が低価格帯の物件に集まる傾向が続いておりましたが、築年数の浅い物件や収益物件の取引が活発化する等、取引価格に広がりを示しました。さらに、地価の底入れが都心の限られた地点から周辺へと波及し始めたことも、物件価格動向に影響を与えました。こうしたことを背景に、首都圏では、中古戸建及び土地の平均成約価格が上昇に転じ、中古マンションも引き続き上昇を示したため、首都圏全体で上昇に転じました。関西圏の平均成約価格は、中古マンション、中古戸建、土地とも下落率が縮小し、総じて下げ止まる動きが見られました。

このような経済・業界環境の下、当社グループの当連結会計年度における営業収益は、受託販売業務及び賃貸業務において減少となりましたが、仲介業務及び不動産販売業務において大きく増加したことにより、全体としては前連結会計年度に比べて11.5%増加の55,170百万円と、過去最高を記録いたしました。また、利益については、営業利益は前連結会計年度に比べて10.1%増加の12,015百万円、経常利益は前連結会計年度に比べて11.3%増加の11,974百万円、当期純利益は前連結会計年度に比べて15.7%増加の6,986百万円と、各利益とも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11.5%増加の55,170百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、リテール部門、ホールセール部門とも伸長し、前連結会計年度に比べて10.6%増加の39,920百万円となり、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1.0%増加の27,236件となりましたが、リテール部門、ホールセール部門とも1件当たり取扱価格が上昇したため、取扱高は、前連結会計年度に比べて13.7%増加の899,719百万円と、取扱件数の伸びを大幅に上回りました。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4.56%から4.44%と0.12ポイント下落しておりますが、リテール部門のみでは上昇しております。一方、平均取扱単価につきましては、前連結会計年度に比べて12.5%上昇、リテール部門のみでも5.2%上昇しております。

また、当連結会計年度におきましては、7店舗の新規出店に加え、11店舗の移転、3店舗の大規模改装を実施し、それぞれ効果を上げております。

受託販売業務につきましては、当連結会計年度は前連結会計年度に比べて、特に当社グループが手懸ける都心の大型物件の竣工・引渡が大幅に減少したことが主要因となり、取扱件数は、前連結会計年度に比べて17.0%減少の4,896件、取扱高は、前連結会計年度に比べて20.0%減少の175,020百万円、営業収益は、前連結会計年度に比べて16.1%減少の5,422百万円となりました。

賃貸業務につきましては、上半期に賃貸資産を1物件売却したことが主要因となり、営業収益は、前連結会計年度に比べて6.7%減少の2,439百万円となりました。

不動産販売業務につきましては、国内連結子会社による小規模建売事業等が好調に推移したことにより、前連結会計年度に比べて86.7%増加の6,911百万円となりました。

ローン業務につきましては、民間金融機関の住宅ローン獲得競争が続き、顧客の選別が厳しい状況のため、営業収益は、前連結会計年度に比べて13.3%減少の802百万円となりました。

その他の業務につきましては、国内連結子会社による不動産ファンド関連業務等により、営業収益

は85百万円(前連結会計年度一百万円)となりました。

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9.5%増加の38,791百万円となりました。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1.3ポイント低下し、70.3%となりました。

販売費及び一般管理費は、貸倒引当金繰入額の増加と、当連結会計年度から外形標準課税制度が導入されたことに伴う、法人事業税の付加価値割及び資本割の計上を主要因として、前連結会計年度に比べて40.4%増加の4,363百万円となりました。営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて1.6ポイント上昇し、7.9%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10.1%増加の12,015百万円となりましたが、販売費及び一般管理費の増加もあり、営業利益率は前連結会計年度の22.1%から21.8%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、前連結会計年度に比べて58.2%、ローン業務が民間金融機関による住宅ローンの獲得競争激化に伴う減収により、前連結会計年度に比べて26.8%、それぞれ営業利益は減少しております。

一方、仲介業務、賃貸業務、不動産販売業務並びにその他の業務は増益となりました。特に、主力である仲介業務につきましては、前連結会計年度に比べて24.0%増加の12,889百万円と、大幅に増加いたしました。営業利益率も前連結会計年度の28.8%から32.3%と3.5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、1件当たり取扱価格の上昇等により営業収益が10.6%増加するとともに、営業費用が業務効率の向上等により5.1%の増加に抑えられたこと、またリテール部門に比べて利益率の高いホールセール部門の比率が高まったことが挙げられます。賃貸業務につきましては、減収でありましたが、売却資産分も含めての減価償却費の減少、業務効率の向上等により、前連結会計年度に比べて7.5%の増加となりました。また、不動産販売業務につきましては、営業収益の増加並びに営業利益率の改善等により、前連結会計年度に比べて188.3%の大幅な増加となりました。

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△160百万円から△41百万円と119百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、有利子負債残高の減少により、支払利息が前連結会計年度の350百万円から245百万円と、29.9%、105百万円減少したことが挙げられます。

(3) 財政状態

流動資産は、現金及び預金が18,580百万円増加したことを主要因として、前連結会計年度末と比べて17,177百万円増加の43,373百万円となりました。現金及び預金の増加は、流動負債の預り金の増加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増加したため、それに伴い現金及び預金も増加いたしました。

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、賃貸資産の売却もあり、前連結会計年度末に比べて2,429百万円減少の57,413百万円となりました。

無形固定資産は、業務効率の向上を目的として、新基幹系システムへの投資を行ったため、前連結会計年度末に比べて536百万円増加の1,034百万円となりました。

流動負債は、預り金、未払法人税等、短期借入金等の増加により、前連結会計年度末に比べて22,676百万円増加の60,295百万円となりました。

固定負債は、長期借入金の減少13,400百万円を主要因に、前連結会計年度末に比べて13,108百万円減少の11,636百万円となりました。

負債合計では、長期と短期をあわせた借入金は減少しましたが、預り金の増加が大きく、前連結会計年度末に比べて9,567百万円増加の71,932百万円となりました。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8,800百万円減少し、当連結会計年度末の残高は35,700百万円となりました。デット・エクイティ・レシオは、前連結会計年度の1.41倍から0.96倍となり、目標としておりました1倍未満を達成いたしました。

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5,660百万円増加の37,289百万円となりました。この結果、自己資本比率は、前連結会計年度の33.6%から34.1%と、0.5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32,895百万円増加の27,408百万円となりました。税金等調整前当期純利益11,918百万円の計上に加え、受託販売業務における分譲代金等の預り金の増加額12,293百万円、たな卸資産の減少額1,231百万円、減価償却費804百万円等により、大きく増加いたしました。なお、預り金は、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、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。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、前連結会計年度に比べて3,374百万円増加の15,114百万円であります。

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・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出等がありましたが、有形固定資産の売却による収入もあり、前連結会計年度に比べて1,679百万円増加の1,032百万円となりました。

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、△9,743百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末の6,651百万円から18,580百万円増加し、25,232百万円となりました。

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、1,526百万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(百万円)
仲介業務	513
受託販売業務	14
賃貸業務	319
不動産販売業務	0
ローン業務	2
その他の業務	10
全社(共通)	666
合計	1,526

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。

全社(共通)においては、新基幹系システム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17年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				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	8,066	39,445	653	48,164	—
本社営業センター (東京都新宿区) 他217店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (35,390.77)	— (229.00)	861	—	3,849	4,711	1,986
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)	—	42	—	146	189	459
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	— (2,714.76)	—	55	—	1,182	1,237	123

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

名称 (所在地)	構造・規模	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				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	8,065	39,445	18	47,529	平成5年 10月
六本木ファース トプラザ 六本木ビユー 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 (百万円)	リース 契約残高 (百万円)	摘要
本社事務所等 (東京都新宿区)	仲介業務 全社(共通)	ホスト コンピュータ	一式	4年	76	222	所有権移転外ファイ ナンス・リース

(2) 国内子会社

平成17年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				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	12,820.29 (198.30)	9,282.19 (194.69)	2,582	6,074	37	8,693	—

- (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 (百万円)	既支払額 (百万円)		
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗 の新設・移転等	390	—	自己資金	平成17年4月 ～平成18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17年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年6月28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 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成10年6月19日(注)	3,600	28,600	1,530	2,970	2,403	3,543

(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17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		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	48	13	24	74	—	1,892	2,051	—
所有株式数(単元)	—	37,928	274	202,258	25,395	—	20,144	285,999	100
所有株式数の割合(%)	—	13.26	0.10	70.72	8.88	—	7.04	100	—

(注) 上記「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が5単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成17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	1,692.1	5.92
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)	894.9	3.13
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	777.8	2.72
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	494.7	1.73
ジェーピーエムシービー オムニバス ユーエス ペンション トリーティアー ジャスデック 380052(常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	320.5	1.12
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(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)	186.6	0.65
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)	180.4	0.63
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	114.8	0.40
計	—	25,058.8	87.62

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成17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 28,599,900	285,999	—
単元未満株式	普通株式 100	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	28,600,000	—	—
総株主の議決権	—	285,999	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が500株(議決権5個)含まれております。

② 【自己株式等】

平成17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17年3月期)においては、平成17年3月に創立30周年を迎えた節目にあたるため、1株当たり14円の創立30周年記念配当を実施いたしました。1株当たり年間配当金といたしましては、記念配当を含め、前期に対して20円増配の1株当たり50円(うち中間配当18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したいと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成16年11月9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27期	第28期	第29期	第30期	第31期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
最高(円)	4,900	3,800	3,250	5,160	6,000
最低(円)	2,230	2,505	1,576	1,440	3,910

(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16年 10月	11月	12月	平成17年 1月	2月	3月
最高(円)	4,680	4,660	4,940	5,040	6,000	5,690
最低(円)	4,090	4,240	4,270	4,650	4,910	5,280

(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 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (千株)
取締役相談役		安藤 太郎	明治43年1月3日生	昭和9年4月 昭和34年6月 昭和34年11月 昭和37年4月 昭和42年5月 昭和47年5月 昭和49年5月 昭和53年1月 昭和60年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成9年6月 平成17年6月	株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 同行東京事務所長 同行取締役 同行常務取締役 同行代表取締役専務取締役 同行代表取締役副頭取 住友不動産株式会社代表取締役社長 当社代表取締役社長 住友不動産株式会社代表取締役会長 当社代表取締役会長 住友不動産株式会社代表取締役相談役(現在) 当社取締役会長 取締役相談役(現在)	85.3
取締役会長		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 平成17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 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) 当社取締役会長(現在)	17.6
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 昭和55年4月 昭和57年3月 昭和57年10月 昭和58年6月 昭和61年1月 昭和62年4月 昭和63年6月 平成5年6月 平成8年6月 平成8年7月	株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 同行川崎支店長 当社専務取締役 代表取締役専務取締役 住友不動産株式会社取締役 同社常務取締役 米国住友不動産販売インク取締役社長 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) 住友不動産株式会社取締役 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	65.3
取締役副社長 (代表取締役)	総務本部長	牛丸 貞夫	昭和18年4月30日生	昭和47年4月 昭和56年5月 昭和57年9月 平成6年6月 平成7年5月 平成16年4月 平成17年6月	日拓ホーム株式会社入社 住友不動産株式会社入社 同社札幌支店長 同社取締役 同社常務取締役 同社常務執行役員 当社代表取締役副社長(現在) 総務本部長委嘱(現在)	1.0

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)	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)	21.3
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)	11.3
常務取締役	流通営業本部 副本部長、 大阪支社長	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 平成17年5月 大阪支社長併せ委嘱(現在)	6.3
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)	8.8

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)	6.3
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)	11.6
常務取締役	アセット・ マネジメント 事業本部長、 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 平成17年5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) アセット・マネジメント事業本部長 委嘱(現在)	0.9
常務取締役	住宅営業本部 副本部長	大森 誠	昭和24年4月21日生	昭和47年4月 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 平成17年6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 住宅営業本部副本部長委嘱(現在) 受託営業部長併せ委嘱 常務取締役(現在)	10.3
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)	32.6

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
取締役	流通営業本部 副本部長、 地方流通 営業部長	雨 宮 満	昭和20年12月12日生	昭和45年5月 昭和58年6月 平成8年4月 平成11年4月 平成11年6月 宮一織維株式会社入社 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	10.6
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)	0.6
取締役	住宅営業本部 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)	11.6
取締役	企画本部長、 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 平成17年5月 平成17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(現在)委嘱 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社監査役 当社企画本部長併せ委嘱(現在) 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	7.2
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)	10.1
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)	6.6

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)	2.8
監査役 (常勤)		谷川訓由	昭和21年11月12日生	昭和45年4月 住友不動産株式会社入社 昭和50年7月 同社より当社へ出向 平成2年10月 当社ファイナンス営業部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成14年6月 当社企画本部ファイナンス業務部長 平成17年6月 監査役(現在)	1.1
監査役		多賀谷恒八	大正14年8月11日生	昭和18年4月 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)	8.1
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)	0.8
計					338.1

- (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。
- ・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・充実を図っております。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。
- ・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会社のコーポレート・ガバナンスの充実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、引き続き対応にあたっております。

さらに、平成17年4月完全施行の個人情報保護法への対応につきましては、コンプライアンス上の重要課題として取り組んでまいりました。平成16年4月には「個人情報保護方針」、「プライバシー・ポリシー」を制定し、個人情報の保護に関する諸施策の基本方針といたしました。平成16年10月には「個人情報保護規程」、「個人情報取扱マニュアル」を制定し、当社グループにおける取組体制を整備するとともに、社内に「個人情報保護管理委員会」を設置し、個人情報の保護、適正な取り扱いに関する社内啓発を推進しております。

③内部監査及び監査役監査の状況

内部監査につきましては、検査部が11名体制(平成17年3月31日現在)で行っております。検査部は、期初に作成する監査計画書に基づき、営業拠点及び子会社を中心に、業務監査、会計監査及びセキュリティ監査を定期的実施しております。

監査役監査につきましては、監査役4名のうち半数の2名を社外監査役とし、より公正な監査が実施できる体制としております。監査役は、取締役会に出席するとともに、営業拠点への往査等も実施しております。また、会計監査人から会計監査の方法及び結果についての報告を受けるとともに、検査部からも内部監査の結果について報告を受ける等、連携を図っております。

④会計監査の状況

会計監査につきましては、あずさ監査法人と商法及び証券取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

- ・業務を執行した公認会計士の氏名等

公認会計士の氏名等		所属する監査法人
指定社員 業務執行社員	大 東 正 躬	あずさ監査法人
	吾 妻 裕	
	内 田 正 美	

(注) 継続監査年数につきましては、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、会計士補 7名、その他 2名

⑤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) 役員報酬の内容

当社の取締役に対する報酬は252百万円、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

当社のあずさ監査法人への公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は、42百万円であります。

また、上記以外の業務に基づく報酬はありません。

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。

ただし、「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に基づいて作成しております。

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

ただし、「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に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成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)並びに当連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)及び第31期事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

3 金額の表示単位の変更について

当社の連結財務諸表及び財務諸表に掲記される科目、その他の事項の金額については、従来、千円単位で記載しておりましたが、当連結会計年度及び第31期事業年度より百万円単位で記載することに変更しております。

なお、比較を容易にするため、前連結会計年度及び第30期事業年度についても百万円単位に組替え表示しております。

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16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		6,649		25,230	
2 営業未収入金		902		524	
3 営業貸付金		11,680		11,632	
4 有価証券		2		2	
5 たな卸資産		4,988		3,757	
6 繰延税金資産		1,272		2,279	
7 その他		739		970	
8 貸倒引当金		△40		△1,023	
流動資産合計		26,195	27.9	43,373	39.7
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		20,454		20,138	
減価償却累計額		8,083	12,370	8,507	11,630
(2) 土地			47,220		45,517
(3) その他		1,171		1,182	
減価償却累計額		919	252	917	265
有形固定資産合計			59,843		57,413
			63.7		52.6
2 無形固定資産			498		1,034
			0.5		0.9
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1		824		1,190
(2) 繰延税金資産			1,556		1,510
(3) その他			6,341		4,861
(4) 貸倒引当金			△1,267		△163
投資その他の資産合計			7,455		7,399
			7.9		6.8
固定資産合計			67,797		65,848
			72.1		60.3
資産合計			93,993		109,221
			100		100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金		251		214	
2 短期借入金		23,800		28,400	
3 未払法人税等		390		5,817	
4 賞与引当金		1,690		1,788	
5 預り金		9,390		21,683	
6 その他		2,096		2,390	
流動負債合計		37,619	40.0	60,295	55.2
II 固定負債					
1 長期借入金		20,700		7,300	
2 退職給付引当金		2,104		2,238	
3 役員退職慰労引当金		204		235	
4 その他		1,736		1,863	
固定負債合計		24,745	26.4	11,636	10.7
負債合計		62,364	66.4	71,932	65.9
(少数株主持分)		—	—	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※2	2,970	3.1	2,970	2.7
II 資本剰余金		3,543	3.8	3,543	3.2
III 利益剰余金		29,070	30.9	35,081	32.1
IV その他有価証券評価差額金		△88	△0.1	△123	△0.1
V 為替換算調整勘定		△3,867	△4.1	△4,182	△3.8
資本合計		31,628	33.6	37,289	34.1
負債、少数株主持分 及び資本合計		93,993	100	109,221	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			49,460	100	55,170	100	
II 営業原価			35,437	71.6	38,791	70.3	
売上総利益			14,022	28.4	16,379	29.7	
III 販売費及び一般管理費							
1 従業員給料手当		963			960		
2 賞与引当金繰入額		50			49		
3 退職給付費用		29			20		
4 役員退職慰労引当金 繰入額		27			30		
5 賃借料		388			442		
6 貸倒引当金繰入額		53			975		
7 その他		1,594	3,107	6.3	1,885	4,363	7.9
営業利益			10,915	22.1		12,015	21.8
IV 営業外収益							
1 受取利息		7			6		
2 為替差益		142			181		
3 その他		75	226	0.4	40	228	0.4
V 営業外費用							
1 支払利息		350			245		
2 その他		36	387	0.8	24	270	0.5
経常利益			10,754	21.7		11,974	21.7
VI 特別損失							
1 固定資産売却損	※1	—			24		
2 固定資産除却損	※2	84	84	0.1	31	55	0.1
税金等調整前当期純利益			10,669	21.6		11,918	21.6
法人税、住民税及び 事業税		493			5,883		
法人税等調整額 (△減算)		4,137	4,630	9.4	△951	4,932	8.9
当期純利益			6,038	12.2		6,986	12.7

③ 【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			3,543		3,543
II 資本剰余金期末残高			3,543		3,543
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			23,804		29,070
II 利益剰余金増加高					
1 当期純利益		6,038	6,038	6,986	6,986
III 利益剰余金減少高					
1 配当金		772		943	
2 役員賞与		—	772	31	975
IV 利益剰余金期末残高			29,070		35,081

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
		金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		10,669	11,918
2 減価償却費		907	804
3 貸倒引当金の増加額(又は減少額)		27	△120
4 賞与引当金の増加額		210	98
5 退職給付引当金の増加額		270	133
6 役員退職慰労引当金の増加額		11	30
7 受取利息及び受取配当金		△12	△17
8 為替差益		△142	△181
9 支払利息		350	245
10 固定資産売却損		—	24
11 固定資産除却損		84	31
12 売上債権の減少額		24	376
13 たな卸資産の減少額(又は増加額)		△1,931	1,231
14 営業貸付金の減少額		154	47
15 仕入債務の増加額(又は減少額)		65	△36
16 役員賞与の支払額		—	△31
17 預り金の増加額(又は減少額)		△17,227	12,293
18 その他営業活動による キャッシュ・フロー		131	1,417
小計		△6,404	28,267
19 利息及び配当金の受取額		5	4
20 利息の支払額		△350	△256
21 法人税等の還付額		1,521	—
22 法人税等の支払額		△259	△606
営業活動によるキャッシュ・フロー		△5,487	27,408
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		△669	△682
2 有形固定資産の売却による収入		—	2,432
3 無形固定資産の取得による支出		—	△678
4 投資有価証券の取得による支出		—	△136
5 投資有価証券の売却・償還による収入		521	29
6 その他投資活動による キャッシュ・フロー		△499	67
投資活動によるキャッシュ・フロー		△647	1,032
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純減少額		△1,500	△500
2 長期借入れによる収入		6,500	2,000
3 長期借入金の返済による支出		△9,200	△10,300
4 配当金の支払額		△772	△943
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,972	△9,743
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△1,521	△115
V 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)		△12,628	18,580
VI 現金及び現金同等物の期首残高		19,280	6,651
VII 現金及び現金同等物の期末残高		6,651	25,232

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>1 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、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) 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。</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、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。</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</p>

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>・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>② デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>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。</p> <p>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>(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>・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>なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 (会計方針の変更)</p> <p>「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年6月9日に公布され、平成16年12月1日より適用となること及び「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日付で改正されたことに伴い、当連結会計年度から投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を投資有価証券として表示する方法に変更いたしました。</p> <p>なお、当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は290百万円であり、前連結会計年度の投資その他の資産「その他」に含まれている当該出資の額は320百万円であります。</p> <p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 同左</p> <p>b 未成業務支出金 同左</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>

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<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>(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。 a ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金 b ヘッジ手段……為替予約及び通貨スワップ ヘッジ対象……外貨建予定取引</p> <p>③ ヘッジ方針 「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>(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、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>② 賞与引当金 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>(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 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>

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<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り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>(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>

(表示方法の変更)

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>—————</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30百万円)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>

(追加情報)

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>—————</p>	<p>「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、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17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) 5百万円</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(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>32</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(百万円)	ローン利用者	27	一般顧客	4	計	32	<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) 5百万円</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(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25</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(百万円)	ローン利用者	25	計	25
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	27														
一般顧客	4														
計	32														
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	25														
計	25														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>※1</p> <p>※2 固定資産除却損の主なもの、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>	<p>※1 固定資産売却損の主なものは、土地の売却によるものであります。</p> <p>※2 固定資産除却損の主なもの、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)												
<p>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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>6,649百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>6,651百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	6,649百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	6,651百万円	<p>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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>25,230百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>25,232百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	25,230百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	25,232百万円
現金及び預金	6,649百万円												
有価証券(MMF)	2百万円												
現金及び現金同等物	6,651百万円												
現金及び預金	25,230百万円												
有価証券(MMF)	2百万円												
現金及び現金同等物	25,232百万円												

(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16年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
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	730	2
小計	727	730	2
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	375	△3
小計	379	375	△3
合計	1,107	1,106	△1

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 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
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	40	1
② その他	102	112	9
小計	142	153	10
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	349	△117
② その他	253	211	△42
小計	720	560	△159
合計	862	713	△148

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(百万円)
① 非上場株式(店頭売買株式を除く)	110
合計	110

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 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
① 債券				
国債・地方債等	298	808	—	—
合計	298	808	—	—

(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17年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
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	883	887	3
小計	883	887	3
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	259	258	△1
小計	259	258	△1
合計	1,143	1,145	2

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成17年3月31日)

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
① 株式	40	45	4
② その他	102	104	1
小計	143	149	6
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	465	287	△177
② その他	253	216	△36
小計	719	504	△214
合計	862	653	△208

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17年3月31日)

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式(店頭売買株式を除く)	246
② 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	290
合計	536

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17年3月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
① 債券				
国債・地方債等	310	832	—	—
合計	310	832	—	—

(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15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17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>	<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15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成16年3月31日)</p> <table border="0"> <tr> <td>① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,125百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right;">△2,104百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,125百万円	② 未認識数理計算上の差異	21百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,104百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成17年3月31日)</p> <table border="0"> <tr> <td>① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,254百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">16百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right;">△2,238百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,254百万円	② 未認識数理計算上の差異	16百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,238百万円				
① 退職給付債務	△2,125百万円																
② 未認識数理計算上の差異	21百万円																
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,104百万円																
① 退職給付債務	△2,254百万円																
② 未認識数理計算上の差異	16百万円																
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,238百万円																
<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 border="0"> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">184百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">29百万円</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;">130百万円</td> </tr> <tr> <td>④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right;">344百万円</td> </tr> </table>	① 勤務費用	184百万円	② 利息費用	29百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	130百万円	④ 退職給付費用(①+②+③)	344百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)</p> <table border="0"> <tr> <td>① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">193百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">31百万円</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;">21百万円</td> </tr> <tr> <td>④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right;">246百万円</td> </tr> </table>	① 勤務費用	193百万円	② 利息費用	31百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	21百万円	④ 退職給付費用(①+②+③)	246百万円
① 勤務費用	184百万円																
② 利息費用	29百万円																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	130百万円																
④ 退職給付費用(①+②+③)	344百万円																
① 勤務費用	193百万円																
② 利息費用	31百万円																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	21百万円																
④ 退職給付費用(①+②+③)	246百万円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0"> <tr> <td>① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	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>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table border="0"> <tr> <td>① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	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16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17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)	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		退職給付引当金
	1,140百万円		883百万円
	退職給付引当金		税務上の繰越欠損金
	802百万円		776百万円
	賞与引当金		賞与引当金
	687百万円		727百万円
	受託販売原価		貸倒引当金
	210百万円		471百万円
	たな卸資産評価損		未払事業税
	97百万円		461百万円
	役員退職慰労引当金		受託販売原価
	83百万円		257百万円
	会員権評価損		役員退職慰労引当金
	79百万円		95百万円
	未払社会保険料		その他有価証券評価差額金
	64百万円		84百万円
	その他		会員権評価損
	338百万円		78百万円
	繰延税金資産小計		その他
	3,506百万円		341百万円
	評価性引当額		繰延税金資産小計
	△676百万円		4,178百万円
	繰延税金資産合計		評価性引当額
	2,829百万円		△388百万円
			繰延税金資産合計
			3,790百万円
(注)	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	(注)	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	流動資産－繰延税金資産		流動資産－繰延税金資産
	1,272百万円		2,279百万円
	固定資産－繰延税金資産		固定資産－繰延税金資産
	1,556百万円		1,510百万円

(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15年4月1日から平成16年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	35,943	6,440	2,449	925	3,701	49,460	—	49,460
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	160	25	163	—	—	349	(349)	—
計	36,104	6,465	2,613	925	3,701	49,809	(349)	49,460
営業費用	25,707	5,297	1,513	416	3,463	36,398	2,146	38,545
営業利益	10,396	1,167	1,100	508	238	13,410	(2,495)	10,915
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	5,141	2,542	59,780	11,891	3,771	83,126	10,866	93,993
減価償却費	285	41	557	0	0	885	22	907
資本的支出	316	6	253	1	3	581	55	636

(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2,496百万円であり、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13,264百万円であり、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16年4月1日から平成17年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	39,718	5,400	2,256	6,911	802	81	55,170	—	55,170
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	202	22	182	—	—	3	411	(411)	—
計	39,920	5,422	2,439	6,911	802	85	55,582	(411)	55,170
営業費用	27,031	4,934	1,256	6,221	430	50	39,923	3,231	43,155
営業利益	12,889	488	1,183	689	372	35	15,658	(3,642)	12,015
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出									
資産	5,751	2,703	57,016	1,846	10,863	317	78,498	30,723	109,221
減価償却費	304	37	433	0	0	0	777	27	804
資本的支出	383	13	329	—	1	0	728	672	1,401

(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

不動産販売 : 不動産の売買

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 : 不動産ファンド関連等

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3,651百万円であり、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32,261百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

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

- 6 従来、「その他」に含めておりました「不動産販売」は、当該セグメントの営業収益が全セグメントの10%以上となったため、当連結会計年度より区分表示することに変更しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報を、当連結会計年度と同様の事業区分とした場合、次のとおりであります。

前連結会計年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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	35,943	6,440	2,449	3,701	925	—	49,460	—	49,460
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	160	25	163	—	—	—	349	(349)	—
計	36,104	6,465	2,613	3,701	925	—	49,809	(349)	49,460
営業費用	25,707	5,297	1,513	3,462	416	1	36,398	2,146	38,545
営業利益(△損失)	10,396	1,167	1,100	239	508	△1	13,410	(2,495)	10,915
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出									
資産	5,141	2,542	59,780	3,443	11,891	328	83,126	10,866	93,993
減価償却費	285	41	557	0	0	—	885	22	907
資本的支出	316	6	253	3	1	—	581	55	636

【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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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	総合不動 産業	直接 70.31 間接 —	兼任4人 転籍8人	同社が開 発・分譲 する住宅 等の受託 販売業務 を行って おります。	住宅等の 受託販売等	3,356	営業 未収入金	42
										流動資産 「その他」	3
										預り金	291

(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16年4月1日から平成17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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						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	総合不動 産業	直接 70.31 間接 —	兼任4人 転籍8人	同社が開 発・分譲 する住宅 等の受託 販売業務 を行って おります。	住宅等の 受託販売等	2,657	営業 未収入金	35
										流動資産 「その他」	1
										営業未払金	1
										預り金	6,018

(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15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,104.78円	1株当たり純資産額	1,302.34円
1株当たり当期純利益	210.03円	1株当たり当期純利益	242.80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15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	6,038	6,986
普通株主に帰属しない金額(百万円)	31	42
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	31	42
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,007	6,944
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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	13,500	13,000	0.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	10,300	15,400	0.7	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	20,700	7,300	0.7	平成18年4月28日～ 平成21年10月30日
合計	44,500	35,700	—	—

(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 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
4,050	2,750	250	250

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

特定融資枠契約の総額	12,000百万円
当連結会計年度末借入残高	一百万円

(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30期 (平成16年3月31日)		第31期 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金		6,383		24,756	
2 営業未収入金		683		321	
3 営業貸付金		11,680		11,632	
4 販売用不動産		58		58	
5 未成業務支出金		1,751		2,173	
6 前払費用		326		366	
7 繰延税金資産		1,063		2,079	
8 未収収益		0		—	
9 関係会社短期貸付金		2,310		1,430	
10 その他		272		290	
11 貸倒引当金		△29		△1,019	
流動資産合計		24,501	24.9	42,090	36.2
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		16,565		16,754	
減価償却累計額		7,505	9,060	7,842	8,911
(2) 構築物		438		439	
減価償却累計額		313	125	326	113
(3) 機械及び装置		58		58	
減価償却累計額		52	5	52	5
(4) 車両運搬具		10		10	
減価償却累計額		4	6	6	4
(5) 工具、器具及び備品		1,049		1,063	
減価償却累計額		818	230	813	249
(6) 土地			39,445		39,445
有形固定資産合計			48,872		48,729
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			378		915
(2) 電話加入権			116		116
無形固定資産合計			495		1,032
			0.5		0.9

区分	注記 番号	第30期 (平成16年3月31日)		第31期 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		819		895	
(2) 関係会社株式		17,774		17,774	
(3) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権		1,234		117	
(4) 長期前払費用		15		13	
(5) 繰延税金資産		1,102		1,208	
(6) 差入保証金・敷金		4,643		4,657	
(7) その他		87		56	
(8) 貸倒引当金		△1,267		△163	
投資その他の資産合計		24,408	24.9	24,559	21.1
固定資産合計		73,776	75.1	74,320	63.8
資産合計		98,277	100	116,411	100

区分	注記 番号	第30期 (平成16年3月31日)		第31期 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金			125		124
2 短期借入金	※2		16,398		19,604
3 一年内返済予定 長期借入金			10,300		15,400
4 未払金			191		250
5 未払費用			1,133		1,289
6 未払法人税等			145		5,595
7 未払消費税等			491		491
8 前受金			78		55
9 預り金	※2		9,486		21,682
10 前受収益			18		18
11 賞与引当金			1,670		1,767
流動負債合計			40,038	40.7	66,280
II 固定負債					
1 長期借入金			20,700		7,300
2 退職給付引当金			2,104		2,238
3 役員退職慰労引当金			204		235
4 預り保証金・敷金			1,698		1,620
固定負債合計			24,707	25.2	11,394
負債合計			64,746	65.9	77,674
(資本の部)					
I 資本金	※1		2,970	3.0	2,970
II 資本剰余金					
1 資本準備金			3,543		3,543
資本剰余金合計			3,543	3.6	3,543
III 利益剰余金					
1 利益準備金			210		210
2 任意積立金					
(1) 別途積立金		21,000	21,000		26,000
3 当期末処分利益			5,896		6,137
利益剰余金合計			27,106	27.6	32,347
IV その他有価証券評価差額金			△88	△0.1	△123
資本合計			33,531	34.1	38,736
負債資本合計			98,277	100	116,411

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)			第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 仲介収益		35,480			39,419		
2 受託販売収益		6,428			5,379		
3 賃貸収益		1,779			1,764		
4 その他の事業収益		557	44,246	100	544	47,107	100
II 営業原価							
1 仲介原価		25,122			26,534		
2 受託販売原価		5,304			4,910		
3 賃貸原価		883			799		
4 その他の事業原価		318	31,629	71.5	336	32,581	69.2
売上総利益			12,617	28.5		14,525	30.8
III 販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		237			284		
2 従業員給料手当		768			752		
3 賞与引当金繰入額		39			39		
4 退職給付費用		29			20		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		27			30		
6 福利厚生費		215			186		
7 通信費		139			106		
8 減価償却費		22			27		
9 賃借料		321			365		
10 貸倒引当金繰入額		51			972		
11 その他		642	2,495	5.6	866	3,651	7.7
営業利益			10,121	22.9		10,874	23.1
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	16			22		
2 有価証券利息		6			4		
3 受取配当金	※1	4			28		
4 その他		73	101	0.2	30	86	0.2
V 営業外費用							
1 支払利息	※1	379			290		
2 その他		18	397	0.9	14	304	0.7
経常利益			9,824	22.2		10,656	22.6

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)			第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別損失							
1 固定資産除却損	※2	34	34	0.1	30	30	0.0
税引前当期純利益			9,790	22.1		10,625	22.6
法人税、住民税及び 事業税		141			5,509		
法人税等調整額 (△減算)		4,097	4,238	9.6	△1,097	4,411	9.4
当期純利益			5,551	12.5		6,214	13.2
前期繰越利益			773			437	
中間配当額			429			514	
当期末処分利益			5,896			6,137	

仲介原価明細書

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (仲介支払手数料)		299	1.2	498	1.9
人件費		14,209	56.6	15,016	56.6
諸経費	※1	10,613	42.2	11,019	41.5
合計		25,122	100	26,534	100

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第30期	第31期
広告費	4,737百万円	4,893百万円
賃借料	2,559百万円	2,659百万円
減価償却費	270百万円	293百万円

受託販売原価明細書

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (支払手数料)		248	4.9	162	3.0
人件費		3,392	66.6	3,465	65.0
諸経費	※1	1,448	28.5	1,704	32.0
合計		5,089	100	5,332	100
期首未成業務支出金		1,966		1,751	
期末未成業務支出金		1,751		2,173	
当期受託販売原価		5,304		4,910	

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第30期	第31期
広告費	196百万円	231百万円
賃借料	236百万円	248百万円
減価償却費	41百万円	37百万円

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	407	46.1	378	47.3
人件費		34	3.9	23	2.9
諸経費	※2	442	50.0	398	49.8
合計		883	100	799	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第30期		第31期	
賃借料	77百万円	賃借料	76百万円
減価償却費	330百万円	減価償却費	301百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第30期		第31期	
租税公課	143百万円	租税公課	125百万円

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	23	7.5	31	9.3
人件費		170	53.7	181	53.9
諸経費	※2	123	38.8	123	36.8
合計		318	100	336	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第30期		第31期	
不動産販売原価	23百万円	不動産販売原価	31百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第30期		第31期	
支払利息	96百万円	支払利息	94百万円

③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	第30期 (平成16年6月25日)		第31期 (平成17年6月28日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期未処分利益			5,896		6,137
II 利益処分額					
1 配当金		429		915	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		30 (2)		40 (2)	
3 任意積立金					
別途積立金		5,000	5,459	5,000	5,955
III 次期繰越利益			437		182

(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30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(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。 (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。 (3) その他有価証券 ・時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定してあります。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (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
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法によっております。	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 (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。	(1) 販売用不動産 同左 (2) 未成業務支出金 同左
4 固定資産の減価償却の方法	(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。 (2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)について、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。 (3) 長期前払費用 均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左

項目	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	第31期 (平成16年4月1日から 平成17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 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、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 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	<p>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>	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	<p>消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。</p>	<p>消費税等の会計処理について 同左</p>

(追加情報)

第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
	「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、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当期から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

第30期 (平成16年3月31日)	第31期 (平成17年3月31日)														
<p>※1 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>※2 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> <p style="text-align: right;">短期借入金 2,898百万円</p> <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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">32</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p> <p>2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	27	一般顧客	4	計	32	<p>※1 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>※2 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> <p style="text-align: right;">短期借入金 6,604百万円 預り金 6,070百万円</p> <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;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">25</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(百万円)	ローン利用者	25	計	25
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	27														
一般顧客	4														
計	32														
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	25														
計	25														

(損益計算書関係)

第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	第31期 (平成16年4月1日から 平成17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、16百万円含まれております。</p> <p>※2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物 17百万円 工具、器具及び備品ほか 17百万円 計 <u>34百万円</u></p>	<p>※1 関係会社に係る注記 関係会社との取引で主なものは次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">受取利息 22百万円 受取配当金 18百万円 支払利息 44百万円</p> <p>※2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <p style="text-align: right;">建物 23百万円 工具、器具及び備品ほか 7百万円 計 <u>30百万円</u></p>

(リース取引関係)

第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)				第31期 (平成16年4月1日から 平成17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 (百万円)	減価償却 累計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																				
工具、器具 及び備品	109	61	48	工具、器具 及び備品	253	77	176																				
車両運搬具	3	3	0	ソフトウェア	54	3	51																				
合計	113	64	49	合計	308	80	227																				
<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>28百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>20百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>49百万円</u></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>30百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>30百万円</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>				1年以内	28百万円	1年超	20百万円	合計	<u>49百万円</u>	支払リース料	30百万円	減価償却費相当額	30百万円	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>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>76百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>150百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>227百万円</u></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>58百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>58百万円</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>				1年以内	76百万円	1年超	150百万円	合計	<u>227百万円</u>	支払リース料	58百万円	減価償却費相当額	58百万円
1年以内	28百万円																										
1年超	20百万円																										
合計	<u>49百万円</u>																										
支払リース料	30百万円																										
減価償却費相当額	30百万円																										
1年以内	76百万円																										
1年超	150百万円																										
合計	<u>227百万円</u>																										
支払リース料	58百万円																										
減価償却費相当額	58百万円																										

(有価証券関係)

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。

第31期(平成17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30期 (平成16年3月31日)		第31期 (平成17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)	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		退職給付引当金
	賞与引当金		賞与引当金
	受託販売原価		貸倒引当金
	役員退職慰労引当金		未払事業税
	会員権評価損		受託販売原価
	未払社会保険料		役員退職慰労引当金
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	その他		会員権評価損
	繰延税金資産合計		その他
			繰延税金資産合計

(1株当たり情報)

第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)		第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,171.37円	1株当たり純資産額	1,353.03円
1株当たり当期純利益	193.05円	1株当たり当期純利益	215.89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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第30期 (平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	5,551	6,214
普通株主に帰属しない金額(百万円)	30	40
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	30	40
普通株式に係る当期純利益(百万円)	5,521	6,174
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(百万円)
投資有価証券	その他有価証券	日本電信電話(株)	248
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	100
		テクモウェア(株)	100
		(株)南都銀行	45
		(株)三重銀行	39
		マイルストーン ターンアラウンド マネジメント(株)	36
		不動産信用保証(株)	5
		小計	574
計		252,580	574

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)
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	501
		第35回分離元本国債	267
		第10回割引国庫債券	97
		第122回割引国庫債券	72
		第37回分離元本国債	64
		第12回割引国庫債券	56
		第124回割引国庫債券	34
		割引国庫債券 (3銘柄)	47
小計		1,143	
計		1,155	1,143

(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(百万円)
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)	321
		小計	321
計		441,677,049	321

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	16,565	305	116	16,754	7,842	430	8,911
構築物	438	2	1	439	326	14	113
機械及び装置	58	—	0	58	52	0	5
車両運搬具	10	—	—	10	6	1	4
工具、器具及び 備品	1,049	81	67	1,063	813	57	249
土地	39,445	—	—	39,445	—	—	39,445
建設仮勘定	—	2	2	—	—	—	—
有形固定資産計	57,567	392	188	57,770	9,041	504	48,729
無形固定資産							
ソフトウェア	709	684	3	1,390	475	146	915
電話加入権	116	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	826	684	3	1,507	475	146	1,032
長期前払費用	62	10	15	56	43	9	13
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

【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(百万円)		2,970	—	—	2,970
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 (百万円)	2,970	—	—	2,970
	計 (株)	(28,600,000)	(—)	(—)	(28,600,000)
	計 (百万円)	2,970	—	—	2,970
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 (百万円)	3,543	—	—	3,543
	計 (百万円)	3,543	—	—	3,543
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金 (百万円)	210	—	—	210
	任意積立金 別途積立金 (注) (百万円)	21,000	5,000	—	26,000
	計 (百万円)	21,210	5,000	—	26,210

(注) 当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	1,296	1,182	1,086	209	1,182
賞与引当金	1,670	1,767	1,670	—	1,767
役員退職慰労引当金	204	30	—	—	235

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」のうち、30百万円は債権回収による取崩額であり、179百万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(百万円)
現金	85
預金の種類	
当座預金	12,076
普通預金	12,593
外貨普通預金	0
別段預金	0
郵便貯金	0
計	24,671
合計	24,756

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	94
受託販売	188
賃貸	12
その他	25
合計	321

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
丸紅不動産販売株	65
丸紅不動産株	39
住友不動産株	35
ステップ・ローン・パートナーズ株	25
株新日鉄都市開発	22
その他	132
合計	321

(ハ) 営業未収入金滞留状況

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
683	7,310	7,672	321	96.0	25.1

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用していますが、上記金額には消費税等が含まれております。

ハ 営業貸付金

区分	金額(百万円)
不動産担保ローン	11,594
買い替えつなぎ融資等	38
合計	11,632

ニ 販売用不動産

(イ) 形態別内訳

内訳	区分	面積(m ²)	金額(百万円)
戸建	土地	74.14	5
	建物	47.74	
土地	—	534.00	53
合計	—	—	58

(ロ) 地域別内訳

地域	面積(m ²)		金額(百万円)
	戸建	土地	
埼玉県	土地	74.14	5
	建物	47.74	
神奈川県	土地	—	53
	建物	—	
合計	土地	74.14	58
	建物	47.74	

ホ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	1,405
経費	767
合計	2,173

(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(百万円)
パルハウジング(株)	1,030
(株)パソシア	30
ウエル横浜(株)	30
ステップ・ローン・パートナーズ(株)	30
ステップ・インベストメント・マネジャーズ(株)	30
米国住友不動産販売インク	16,619
六本木ファーストビル(株)	5
合計	17,774

② 負債の部

イ 営業未払金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	30
受託販売	94
合計	124

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)パソシア	19
(株)バルエステート	12
(株)麗雅	12
(有)泉友エナジー	5
(株)エヌ・ディー・オー	4
その他	70
合計	124

ロ 短期借入金

借入先	金額(百万円)
パルハウジング(株)	6,204
住友信託銀行(株)	2,500
(株)群馬銀行	2,000
その他10行	8,900
小計	19,604
1年内返済予定長期借入金	15,400
合計	35,004

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
顧客からの預り金	2,417
受託販売の事業主からの預り金	19,127
その他	137
合計	21,682

ニ 長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	4,400
(株)みずほ銀行	1,200
信金中央金庫	1,000
(株)静岡銀行	500
(株)千葉銀行	200
合計	7,300

(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
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】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社等である住友不動産株式会社は、継続開示会社であり、東京証券取引所市場第一部及び大阪証券取引所市場第一部に上場しております。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1)有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 (第30期)	自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日	平成16年6月25日 関東財務局長に提出
(2)半期報告書	(第31期中)	自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日	平成16年12月20日 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17年 6 月28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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞

指定社員
業務執行社員 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16年4月1日から平成17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17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業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、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。

独立監査人の監査報告書

平成17年 6 月28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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞

指定社員
業務執行社員 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16年4月1日から平成17年3月31日までの第31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17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業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、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。