

## 【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18年6月28日

【事業年度】 第32期(自 平成17年4月1日 至 平成18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。)

【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)

(注) 平成18年7月1日から本店は下記に移転する予定であります。

本店の所在の場所 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

電話番号 03(3346)1021(代表)

【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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
営業収益 (百万円)	42,665	45,426	49,460	55,170	59,049
経常利益 (百万円)	9,578	10,092	10,754	11,974	15,170
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	5,364	△6,235	6,038	6,986	9,001
純資産額 (百万円)	36,195	27,982	31,628	37,289	46,580
総資産額 (百万円)	115,852	111,020	93,993	109,221	105,382
1株当たり純資産額 (円)	1,265.58	978.39	1,104.78	1,302.34	1,626.87
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	187.56	△218.01	210.03	242.80	312.92
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	31.2	25.2	33.6	34.1	44.2
自己資本利益率 (%)	16.4	—	20.3	20.3	21.5
株価収益率 (倍)	13.9	—	23.8	23.0	24.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,870	18,795	△5,487	27,408	4,796
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△1,223	△2,586	△647	1,032	△138
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△15,447	△6,036	△4,972	△9,743	△11,130
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	9,980	19,280	6,651	25,232	21,068
従業員数 (名)	2,324	2,375	2,534	2,633	2,735

- (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。

## (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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
営業収益 (百万円)	40,389	42,136	44,246	47,107	52,948
経常利益 (百万円)	9,019	9,460	9,824	10,656	13,859
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	5,127	△6,590	5,551	6,214	8,221
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)	35,995	28,627	33,531	38,736	45,341
総資産額 (百万円)	131,120	114,088	98,277	116,411	118,753
1株当たり純資産額 (円)	1,258.57	1,000.97	1,171.37	1,353.03	1,583.63
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	22 (10)	24 (12)	30 (15)	50 (18)	60 (25)
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	179.29	△230.42	193.05	215.89	285.71
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	27.5	25.1	34.1	33.3	38.2
自己資本利益率 (%)	15.2	—	17.9	17.2	19.6
株価収益率 (倍)	14.5	—	25.9	25.9	26.4
配当性向 (%)	12.3	—	15.5	23.2	21.0
従業員数 (名)	2,278	2,326	2,468	2,568	2,666

- (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。
- 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は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)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。

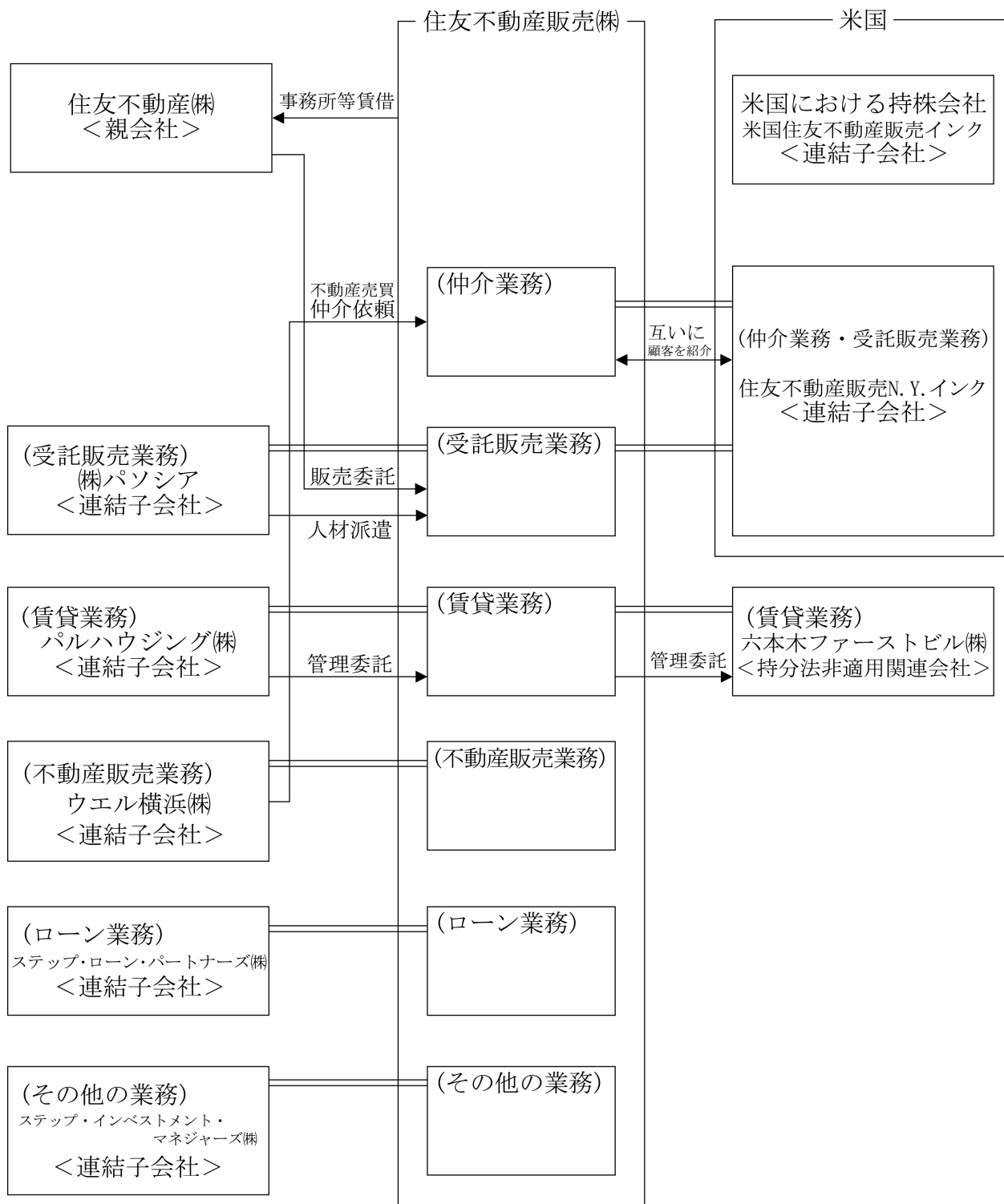
#### (5) ローン業務

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、同社に短期貸付金を貸し付けております。 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	同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 3名
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18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	2,084
受託販売業務	487
賃貸業務	7
不動産販売業務	12
ローン業務	28
その他の業務	6
全社(共通)	111
合計	2,735

(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18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)
2,666	34.8	7.7	6,614,845

(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、企業収益の回復に伴う設備投資の増加、雇用情勢の改善などを受けた個人消費の増加等により、景気は回復基調で推移いたしました。

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、景気の基調を反映し取引件数が増加傾向を示しました。物件価格につきましては、築年数の浅い物件、面積の広い物件、また収益物件等の取引が増加し、平均成約価格は首都圏、関西圏とも上昇いたしました。新築マンションの取引につきましては、昨年11月に耐震強度偽装問題が発覚いたしましたが、人気のある200戸以上の大規模物件や20階以上の高層物件が数多く供給されたこともあり、供給・契約戸数とも前連結会計年度を上回りました。

このような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、主力の仲介業務及び受託販売業務が全体の業績を牽引し、営業収益は59,049百万円(前期比7.0%増)、営業利益は14,845百万円(同23.6%増)、経常利益は15,170百万円(同26.7%増)、当期純利益は9,001百万円(同28.8%増)と三期連続で増収増益を達成するとともに、営業収益、各利益とも過去最高記録を達成することができました。

なお、当連結会計年度は現在進行中の3ヶ年の中期経営計画「NEXT Step」の2年目にあたりますが、当連結会計年度におきまして、経常利益は15,170百万円(中期経営計画目標額147億円)及び当期純利益は9,001百万円(同85億円)と計画最終年度の目標を1年前倒しで達成、営業利益につきましても14,845百万円(同150億円)と目標に近い水準の実績となりました。

#### (セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

#### 〔仲介業務〕

仲介業務におきましては、リテール部門につきまして、引き続き店舗戦略及びIT戦略を推進し、拡大を図ってまいりました。店舗展開では、首都圏に「品川」、「中央林間」、「保土ヶ谷」、「旗の台」の4店舗、関西圏に「谷町」、北海道に「札幌東」の計6店舗を新規出店し、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏126店舗、関西圏69店舗、その他29店舗の計224店舗となりました。既存店舗につきましても移転・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。またIT戦略では、インターネット経由の取引比率の拡大による広告費の節減とともに、営業支援ツールの開発により営業活動の効率化を図ってまいりました。ホールセール部門では、企業業績や景気が拡大する中、事業法人や不動産ファンド、リートに向けた営業や、オフィス等のリーシング業務を推進してまいりました。

このような状況の下、仲介業務の業績は、当社グループの柱であるリテール部門が取扱件数の増加、1件当たり取扱価格の上昇を背景に好調に推移した中、ホールセール部門も前年実績を上回り、取扱件数は27,943件(前期比2.6%増)、取扱高は928,894百万円(同3.2%増)、営業収益は44,716百万円(同12.0%増)、営業利益は15,856百万円(同23.0%増)を計上することができました。なお、仲介業務における取扱件数、取扱高、営業収益、営業利益の全てにつきまして、過去最高を更新することができました。

#### 〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、新築マンション市場の販売環境は厳しさを増しておりますが、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・引渡が大幅に増加したため、取扱件数は6,543件(前期比33.6%増)、取扱高は242,552百万円(同38.6%増)、営業収益は6,458百万円(同19.1%増)、営業利益は1,158百万円(同137.3%増)を計上することができました。

#### 〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、景気回復に伴う企業のオフィス需要の拡大により、東京都心部のオフィスビル空室率が低下するとともに、賃料の上昇も見られるようになりました。このような市場環境の中、営業収益は2,398百万円(前期比1.6%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1,190百万円(同0.6%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、国内連結子会社の不動産販売事業により、営業収益4,885百万円(前期比29.3%減)、営業利益423百万円(同38.6%減)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806百万円(前期比0.5%増)、営業利益401百万円(同7.8%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ファンド関連業務等により、営業収益145百万円(前期比69.7%増)、営業利益50百万円(同43.5%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・フローが増加いたしました。投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フローが減少したため、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4,163百万円減少し、21,068百万円(前期比16.5%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15,152百万円を計上いたしました。法人税等の支払額△7,703百万円、受託販売業務における分譲代金等の預り金の減少額△3,453百万円等により、4,796百万円(前期比82.5%減)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。

また、当連結会計年度においては、法人税等の支払いが前連結会計年度に比べて大きく増加したことも、営業キャッシュ・フローを大きく減少させることとなりました。法人税等の支払いが増加した要因は、平成15年3月期に固定資産に係る減損会計の実質的な前倒し対応により税務上の欠損金が発生したため、前連結会計年度までは法人税等の支払いが少なくなっておりましたが、当連結会計年度はほぼ通常の支払いに戻ったためであります。これら預り金の増加額(又は減少額)、法人税等の支払額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、15,953百万円(前連結会計年度15,721百万円、前期比1.5%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、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、IT関連投資に伴う無形固定資産の取得による支出、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もあり、△138百万円(前期比1,170百万円減)となりました。

### 〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金が増加いたしました。長期借入金の返済、配当金の支払い等により、△11,130百万円(前期比1,386百万円減)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。

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	44,716	+12.0
受託販売業務	6,458	+19.1
賃貸業務	2,398	△1.6
不動産販売業務	4,885	△29.3
ローン業務	806	+0.5
その他の業務	145	+69.7
小計	59,411	+6.9
消去又は全社	△361	—
合計	59,049	+7.0

(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	757	△0.7	16,250	+22.3	805	+19.7
東北地方	358	+9.5	7,922	+30.5	410	+34.2
関東地方	13,531	+5.3	593,865	+2.3	28,542	+15.5
中部地方	1,821	+12.1	44,901	+19.9	2,418	+18.0
近畿地方	10,186	△1.8	233,187	+0.5	10,954	+3.1
中国地方	777	+6.0	13,388	+4.5	680	+9.1
九州地方	413	△4.4	7,939	+2.0	442	+6.8
国内における仲介業務計	27,843	+2.7	917,454	+3.1	44,254	+12.3
海外における仲介業務	100	△25.9	11,439	+17.3	462	△9.5
合計	27,943	+2.6	928,894	+3.2	44,716	+12.0

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、企業部門の好調さが家計部門にも波及する状況にあるため、国内民間需要に支えられて景気回復が続くものと思われませんが、原油価格及び国内金利の動向が経済に与える影響について留意する必要があるものと思われまます。当不動産流通業界におきましては、景気回復とともに中古住宅の取引件数の増加基調が続くことが期待できます。また、1件当たり取扱価格は、地価の底入れ、価格帯が高い物件への需要シフト等により、堅調に上昇傾向を示していくものと思われまます。

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は、引き続き主力の仲介業務を核として、拡大を図ってまいりたいと考えております。仲介業務のリテール部門につきましては、店舗戦略として、新規出店とともに既存店舗の充実も図ってまいります。また、IT戦略も引き続き推進し、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。ホールセール部門につきましては、景気回復に伴う法人顧客による不動産取引の増加、不動産ファンド市場の拡大が見込まれる中、引き続き事業法人、金融機関、不動産ファンド並びにリートとの関係強化、リーシング業務の更なる強化等により、一層の収益拡大を図っ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、物件の獲得競争はより一層厳しさを増す状況の下、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。

### 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17年3月末現在、約131千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：29.1%、下半期：70.9%)

#### 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、三期連続で過去最高記録を更新しております。一方、平成15年3月期におきましては、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。今後、不動産賃貸市場の悪化等の要因が、当社グループ資産の価値低下につながる場合には、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4,796百万円、前連結会計年度は27,408百万円となっております。この変動の主要因の一つに、受託販売業務における分譲代金等の預り金の変動があります。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増加しておりますが、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・フローが前連結会計年度に比べて大きく減少いたしました。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8,250百万円(前期比45.4%減)、前連結会計年度15,114百万円(前々期比28.7%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18年3月末現在、営業貸付金として11,582百万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18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4.7%)

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(平成18年3月31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、企業収益の回復に伴う設備投資の増加、雇用情勢の改善などを受けた個人消費の増加等により、景気は回復基調で推移いたしました。

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、景気の基調を反映し取引件数が増加傾向を示しました。物件価格につきましては、築年数の浅い物件、面積の広い物件、また収益物件等の取引が増加し、平均成約価格は首都圏、関西圏とも上昇いたしました。



このような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、主力の仲介業務及び受託販売業務が全体の業績を牽引し、営業収益は前連結会計年度に比べて7.0%増加の59,049百万円、営業利益は前連結会計年度に比べて23.6%増加の14,845百万円、経常利益は前連結会計年度に比べて26.7%増加の15,170百万円、当期純利益は前連結会計年度に比べて28.8%増加の9,001百万円と、三期連続で増収増益を達成するとともに、営業収益、各利益とも過去最高記録を達成することができました。

## ②営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて7.0%増加の59,049百万円となりました。

主力の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12.0%増加の44,716百万円となり、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2.6%増加の27,943件となりました。取扱件数の増加に加え、平均取扱単価が上昇したため、取扱高は前連結会計年度に比べて3.2%増加の928,894百万円と、取扱件数の伸びを上回りました。手数料率は、リテール部門、ホールセール部門とも上昇し、全体の手数料率は、前連結会計年度の4.44%から当連結会計年度は4.81%と、0.37ポイント上昇しております。平均取扱単価につきましては、全体では前連結会計年度に比べて0.6%の上昇であります。リテール部門のみでは6.6%上昇しております。また、当連結会計年度におきましては、6店舗の新規出店に加え、2店舗の移転、4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・引渡が大幅に増加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33.6%増加の6,543件、取扱高は前連結会計年度に比べて38.6%増加の242,552百万円、営業収益は前連結会計年度に比べて19.1%増加の6,458百万円となりました。

賃貸業務につきましては、景気回復に伴う企業のオフィス需要が拡大していく環境の中、営業収益は前連結会計年度に比べて1.6%減少の2,398百万円となりました。

不動産販売業務につきましては、国内連結子会社による不動産販売事業により、営業収益は前連結会計年度に比べて29.3%減少の4,885百万円となりました。

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中、営業収益は前連結会計年度に比べて0.5%増加の806百万円となりました。

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、営業収益は前連結会計年度に比べて69.7%増加の145百万円となりました。

## 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1.2%増加の39,246百万円となりました。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3.8ポイント低下し、66.5%となりました。

販売費及び一般管理費は、当連結会計年度から稼働を開始した新基幹系システムを始めとするIT費用の増加を主要因として、前連結会計年度に比べて13.6%増加の4,957百万円となりました。営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて0.5ポイント上昇し、8.4%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23.6%増加の14,845百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の21.8%から25.1%と、3.3ポイント上昇しております。

す。セグメント別には、不動産販売業務が減益となりましたが、それ以外の業務が増益となりました。

不動産販売業務は、前連結会計年度に比べて減益となるとともに、営業利益率も低下いたしました。

一方、増益を達成した業務の中では、特に当社グループの主力である仲介業務の営業利益が、前連結会計年度に比べて23.0%増加の15,856百万円と、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32.3%から35.5%と3.2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、リテール部門において平均取扱価格が上昇したこと、手数料率が上昇したこと、単体として広告費の対営業収益比率が低下したことが挙げられます。

受託販売業務につきましては、新築マンション市場で大量供給が長期化し、厳しい販売環境が続く中、当連結会計年度は前連結会計年度に比べて営業費用から未成業務支出金への計上額は減少いたしました。増収とともに、販売効率の高い大型物件、都心物件の引渡が増加したため、営業利益は前連結会計年度に比べて137.3%増加の1,158百万円となりました。また、営業利益率も、前連結会計年度の9.0%から17.9%と、8.9ポイント上昇いたしました。

賃貸業務につきましては、減収でありましたが、業務効率の向上、減価償却費の減少等により、営業利益は前連結会計年度に比べて0.6%の増加となりました。

また、ローン業務、その他の業務につきましては、営業利益はそれぞれ前連結会計年度に比べて7.8%、43.5%の増加となりました。

#### 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△41百万円から366百万円増加し、当連結会計年度は324百万円となり、連結決算において初めて営業外収益が営業外費用を上回りました。増加の主要因といたしましては、借入金残高の減少により、支払利息が前連結会計年度の245百万円から196百万円と、20.2%、49百万円減少するとともに、為替差益が前連結会計年度の181百万円から483百万円と、167.3%、302百万円増加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4,164百万円減少したことを主要因として、前連結会計年度末に比べて3,352百万円減少の40,021百万円となりました。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。

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、減価償却等により、前連結会計年度末に比べて388百万円減少の57,025百万円となりました。

無形固定資産は、IT関連投資によるソフトウェアの取得がありましたが、減価償却等により、前連結会計年度末に比べて36百万円減少の998百万円となりました。

投資その他の資産は、投資有価証券の売却等により、前連結会計年度末に比べて62百万円減少の7,337百万円となりました。

以上により、固定資産は、有形固定資産の減少を主要因として、前連結会計年度末に比べて486百万

円減少の65,361百万円となりました。

また、資産合計では、流動資産、固定資産とも減少し、前連結会計年度末に比べて3,838百万円減少の105,382百万円となりました。

流動負債は、短期借入金、預り金、未払法人税等の減少等により、前連結会計年度末に比べて10,116百万円減少の50,179百万円となりました。

固定負債は、長期借入金の減少3,250百万円を主要因に、前連結会計年度末に比べて3,013百万円減少の8,622百万円となりました。

負債合計では、短期・長期借入金の減少を主要因として、流動負債、固定負債とも減少しているため、前連結会計年度末に比べて13,130百万円減少の58,802百万円となりました。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9,500百万円減少し、当連結会計年度末の残高は26,200百万円となりました。デット・エクイティ・レシオは、前連結会計年度の0.96倍から0.56倍と、大きく低下いたしました。

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9,291百万円増加の46,580百万円となりました。この結果、自己資本比率は、前連結会計年度の34.1%から44.2%と、10.1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22,612百万円減少の4,796百万円となりました。当連結会計年度は、税金等調整前当期純利益15,152百万円を計上いたしましたが、法人税等の支払額△7,703百万円、受託販売業務における分譲代金等の預り金の減少額△3,453百万円等を主要因として、減少いたしました。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。また、当連結会計年度においては、法人税等の支払いが前連結会計年度に比べて大きく増加したことも、営業キャッシュ・フローを大きく減少させることとなりました。法人税等の支払いが増加した要因は、平成15年3月期に固定資産に係る減損会計の実質的な前倒し対応により税務上の欠損金が発生したため、前連結会計年度までは法人税等の支払いが少なくなっておりましたが、当連結会計年度はほぼ通常のパターンに戻ったためであります。これら預り金の増加額(又は減少額)、法人税等の支払額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度15,721百万円に対して、当連結会計年度は前連結会計年度に比べて1.5%増加の15,953百万円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、IT関連投資に伴う無形固定資産の取得による支出、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もあり、前連結会計年度に比べて1,170百万円減少の△138百万円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金が増加いたしましたが、長期借入金の返済、配当金の支払い等により、△11,130百万円となりました。

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25,232百万円から4,163百万円減少し、21,068百万円となりました。

### 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、681百万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	411
受託販売業務	4
賃貸業務	8
不動産販売業務	0
ローン業務	—
その他の業務	11
全社(共通)	244
合計	681

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18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(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	7,784	39,445	651	47,881	—
本社営業センター (東京都新宿区) 他223店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (36,283.36)	— (229.00)	890	—	3,882	4,773	2,075
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	— (1,860.32)	—	35	—	118	154	460
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	— (3,495.63)	—	51	—	1,200	1,252	131

- (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(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	7,784	39,445	17	47,246	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	69	179	所有権移転外ファ イナンス・リース

### (2) 国内子会社

平成18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(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	
バルハウジング 株式会社	賃貸業務 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)	2,466	6,074	37	8,578	—

- (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	400	—	自己資金	平成18年4月 ～平成19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18年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18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18年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数10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)	—	51	18	23	121	1	3,590	3,804	—
所有株式数(単元)	—	300,565	12,386	2,023,283	333,415	1	190,348	2,859,998	20
所有株式数の割合(%)	—	10.51	0.43	70.74	11.66	0.00	6.66	100	—

(注) 1 自己名義株式130株は、「個人その他」欄に13単元含まれております。

2 「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が101単元含まれております。

## (5) 【大株主の状況】

平成18年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(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	20,110,000	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	1,255,100	4.39
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)	953,900	3.34
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	701,870	2.45
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	471,750	1.65
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)	308,700	1.08
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	287,000	1.00
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド ルクセンブルグ 131800 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	6D ROUTE DE TREVES L-2633 SENNINGERBERG (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	192,000	0.67
クラリデン バンク (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	CLARIDENSTRASSE 26 P. O. BOX 5080 CH-8022 ZURICH SWITZERLAND (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	188,980	0.66
三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号	178,100	0.62
計	—	24,647,400	86.18



(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18年5月15日付で大量保有報告書にかかる変更報告書の提出があり、平成18年4月30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(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	855,000	2.99
キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー	702,040	2.45
キャピタル・インターナショナル・リミテッド	13,900	0.05
キャピタル・インターナショナル・インク	55,860	0.20
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	4,900	0.02
計	1,631,700	5.71

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18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)	(自己保有株式) 普通株式 130	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,850	2,859,985	—
単元未満株式	普通株式 20	—	1単元(10株)未満の株式
発行済株式総数	28,600,000	—	—
総株主の議決権	—	2,859,985	—

(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1,010株(議決権101個)含まれております。

② 【自己株式等】

平成18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(%)
(自己保有株式) 住友不動産販売株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	130	—	130	0.0
計	—	130	—	130	0.0

(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18年3月期)においては、連結業績が営業収益、各利益とも過去最高記録を更新したこと等をふまえ、1株当たり年間配当金といたしまして、前期に対して10円増配の1株当たり60円(うち中間配当25円)の配当を実施いたしました。前期の1株当たり年間配当金には、創立30周年記念配当14円が含まれておりますので、普通配当のみでは24円の増配となります。

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17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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月
最高(円)	3,800	3,250	5,160	6,000	8,920
最低(円)	2,505	1,576	1,440	3,910	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。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年 10月	11月	12月	平成18年 1月	2月	3月
最高(円)	6,840	7,020	7,880	7,710	8,920	7,730
最低(円)	5,660	6,230	6,510	6,750	6,820	6,900

(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 (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 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 平成17年6月 取締役相談役(現在)	85,770
取締役会長		高 島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社取締役 昭和58年6月 同社常務取締役 昭和60年6月 同社代表取締役専務取締役 昭和61年6月 当社取締役 平成3年6月 住友不動産株式会社代表取締役副社長 平成6年6月 同社代表取締役社長(現在) 平成17年6月 当社取締役会長(現在)	17,880
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)	65,770
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 日拓ホーム株式会社入社 昭和56年5月 住友不動産株式会社入社 昭和57年9月 同社札幌支店長 平成6年6月 同社取締役 平成7年5月 同社常務取締役 平成16年4月 同社常務執行役員 平成17年6月 当社代表取締役副社長(現在) 総務本部長委嘱(現在)	1,050

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (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)	21,440
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 平成7年7月 当社常務取締役 平成14年6月 流通営業本部長委嘱 平成16年6月 住宅営業本部長委嘱(現在) 代表取締役専務取締役(現在)	11,440
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)	6,440
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)	8,860

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
常務取締役	流通営業本部 副本部長	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 常務取締役(現在)	6,440
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)	11,690
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)	1,040
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)	10,380
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)	32,880

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (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	10,690
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)	680
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)	11,750
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14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 当社取締役(現在) 企画本部副本部長、企画部長(現 在)委嘱 当社企画本部長併せ委嘱(現在) 米国住友不動産販売イंक取締役 (現在)	7,230
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)	10,220
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)	6,700

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)		本郷昌弘	昭和20年10月11日生	昭和43年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成13年6月 平成14年6月 住友不動産株式会社入社 同社総務本部総務部担当部長 同社より当社へ出向、管理本部総務部長 取締役 管理本部総務部長委嘱 総務本部副本部長、総務部長委嘱 監査役(現在)	2,890
監査役 (常勤)		谷川訓由	昭和21年11月12日生	昭和45年4月 昭和50年7月 平成2年10月 平成9年4月 平成14年6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 当社ファイナンス営業部長 住友不動産株式会社より当社へ移籍 当社企画本部ファイナンス業務部長 監査役(現在)	12,750
監査役		多賀谷恒八	大正14年8月11日生	昭和18年4月 昭和57年6月 昭和58年8月 昭和58年9月 平成6年6月 大蔵省(現財務省)入省 熊本国税局長 税理士登録 八重洲総合事務所代表(現在) 当社監査役(現在)	8,500
監査役		竹村信昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 平成12年4月 平成12年6月 平成15年7月 平成16年4月 平成18年6月 住友不動産株式会社入社 同社マンション事業本部事業管理部長 同社財務経理本部経理部長 同社企画本部経理部長(現在) 同社執行役員(現在) 当社監査役(現在)	—
監査役		尾台賀幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 平成16年9月 平成17年4月 平成18年6月 住友不動産株式会社入社 同社企画本部企画部長(現在)、企画本部広報IR部長 同社執行役員(現在) 当社監査役(現在)	—
計					352,490

(注) 監査役多賀谷恒八、竹村信昭、尾台賀幸は、会社法第2条第16号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会社の経営上の意思決定、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。
- ・監査役のうち2名(平成18年3月31日現在)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、営業拠点及び子会社に対し、具体的な実務対応を指導、教育しております。また、社内に「個人情報保護管理委員会」を設置し、個人情報担当窓口から当社グループにおける対応状況等についての報告を受けるとともに、引き続き個人情報の保護、適正な取り扱いに関する社内啓発を推進しております。

平成18年4月施行の公益通報者保護法への対応につきましては、前述した「照会・相談報告窓口」を通報・相談窓口として引き続き活用し、法令及び「公益通報者保護法に関する民間事業者向けガイドライン」の内容をふまえ、適切な対応を行うべく取組体制を整備しております。

#### 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12名体制(平成18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の実施しております。

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(平成18年3月31日現在)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	大 東 正 躬	あずさ監査法人
業務執行社員	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 4名、会計士補 8名、その他 1名

#### ⑤会社と会社の社外監査役の人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係の概要

当社の社外監査役2名のうち1名(平成18年3月31日現在)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273百万円、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、41百万円であります。

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、前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)については、「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、前事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)については、「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)並びに当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)及び第32期事業年度(平成17年4月1日から平成18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。

# 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17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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		25,230		21,065	
2 営業未収入金		524		814	
3 営業貸付金		11,632		11,582	
4 有価証券		2		2	
5 たな卸資産		3,757		4,835	
6 繰延税金資産		2,279		2,765	
7 その他		970		1,093	
8 貸倒引当金		△1,023		△2,139	
流動資産合計		43,373	39.7	40,021	38.0
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物及び構築物		20,138		20,285	
減価償却累計額		8,507	11,630	9,040	11,245
(2) 土地			45,517		45,517
(3) その他		1,182		1,203	
減価償却累計額		917	265	941	262
有形固定資産合計			57,413		57,025
			52.6		54.1
2 無形固定資産			1,034		998
			0.9		0.9
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1		1,190		1,010
(2) 繰延税金資産			1,510		1,552
(3) その他			4,861		4,936
(4) 貸倒引当金			△163		△162
投資その他の資産合計			7,399		7,337
			6.8		7.0
固定資産合計			65,848		65,361
			60.3		62.0
資産合計			109,221		105,382
			100		100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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		214		287	
2 短期借入金		28,400		22,150	
3 未払法人税等		5,817		4,780	
4 賞与引当金		1,788		1,934	
5 預り金		21,683		18,229	
6 その他		2,390		2,796	
流動負債合計		60,295	55.2	50,179	47.6
II 固定負債					
1 長期借入金		7,300		4,050	
2 退職給付引当金		2,238		2,382	
3 役員退職慰労引当金		235		236	
4 その他		1,863		1,953	
固定負債合計		11,636	10.7	8,622	8.2
負債合計		71,932	65.9	58,802	55.8
(少数株主持分)		—	—	—	—
(資本の部)					
I 資本金	※2	2,970	2.7	2,970	2.8
II 資本剰余金		3,543	3.2	3,543	3.4
III 利益剰余金		35,081	32.1	42,411	40.3
IV その他有価証券評価差額金		△123	△0.1	△68	△0.1
V 為替換算調整勘定		△4,182	△3.8	△2,274	△2.2
VI 自己株式	※3	—	—	△0	△0.0
資本合計		37,289	34.1	46,580	44.2
負債、少数株主持分 及び資本合計		109,221	100	105,382	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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			55,170	100	59,049	100	
II 営業原価			38,791	70.3	39,246	66.5	
売上総利益			16,379	29.7	19,803	33.5	
III 販売費及び一般管理費							
1 従業員給料手当		960			1,030		
2 賞与引当金繰入額		49			52		
3 退職給付費用		20			21		
4 役員退職慰労引当金 繰入額		30			29		
5 賃借料		442			484		
6 貸倒引当金繰入額		975			1,114		
7 その他		1,885	4,363	7.9	2,225	4,957	8.4
営業利益			12,015	21.8		14,845	25.1
IV 営業外収益							
1 受取利息		6			8		
2 為替差益		181			483		
3 その他		40	228	0.4	66	558	1.0
V 営業外費用							
1 支払利息		245			196		
2 その他		24	270	0.5	37	233	0.4
経常利益			11,974	21.7		15,170	25.7
VI 特別損失							
1 固定資産売却損	※1	24			—		
2 固定資産除却損	※2	31	55	0.1	18	18	0.0
税金等調整前当期純利益			11,918	21.6		15,152	25.7
法人税、住民税及び 事業税		5,883			6,653		
法人税等調整額 (△減算)		△951	4,932	8.9	△503	6,150	10.5
当期純利益			6,986	12.7		9,001	15.2

③ 【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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			29,070		35,081
II 利益剰余金増加高					
1 当期純利益		6,986	6,986	9,001	9,001
III 利益剰余金減少高					
1 配当金		943		1,630	
2 役員賞与		31	975	42	1,672
IV 利益剰余金期末残高			35,081		42,411

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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
		金額(百万円)	金額(百万円)
<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		11,918	15,152
2 減価償却費		804	953
3 貸倒引当金の増加額(又は減少額)		△120	1,113
4 賞与引当金の増加額		98	145
5 退職給付引当金の増加額		133	144
6 役員退職慰労引当金の増加額		30	1
7 受取利息及び受取配当金		△17	△18
8 為替差益		△181	△483
9 支払利息		245	196
10 投資有価証券売却益		—	△31
11 固定資産売却損		24	—
12 固定資産除却損		31	18
13 売上債権の減少額(又は増加額)		376	△274
14 たな卸資産の減少額(又は増加額)		1,231	△1,078
15 営業貸付金の減少額		47	50
16 仕入債務の増加額(又は減少額)		△36	63
17 役員賞与の支払額		△31	△42
18 預り金の増加額(又は減少額)		12,293	△3,453
19 その他営業活動による キャッシュ・フロー		1,417	264
小計		28,267	12,719
20 利息及び配当金の受取額		4	14
21 利息の支払額		△256	△234
22 法人税等の支払額		△606	△7,703
営業活動によるキャッシュ・フロー		27,408	4,796
<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		△682	△210
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	△236
4 投資有価証券の取得による支出		△136	△100
5 投資有価証券の売却・償還による収入		29	404
6 その他投資活動による キャッシュ・フロー		67	4
投資活動によるキャッシュ・フロー		1,032	△138
<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)		△500	4,500
2 長期借入れによる収入		2,000	2,000
3 長期借入金の返済による支出		△10,300	△16,000
4 自己株式の取得による支出		—	△0
5 配当金の支払額		△943	△1,629
財務活動によるキャッシュ・フロー		△9,743	△11,130
<b>IV 現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		△115	2,309
<b>V 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)</b>		18,580	△4,163
<b>VI 現金及び現金同等物の期首残高</b>		6,651	25,232
<b>VII 現金及び現金同等物の期末残高</b>		25,232	21,068



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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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、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) 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 同左</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>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)</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 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。</p> <p>なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>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。</p> <p>なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>・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。</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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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、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 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。</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 「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 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>(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>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)</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づいて作成しております。</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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>(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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
	(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準 (「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見 書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定 資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準 適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しておりま す。これによる損益に与える影響はありません。

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
(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。	

## 追加情報

前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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。	

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18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>※3 _____</p> <p>○偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <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	<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>※3 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の自己株式の数は、普通株式130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>24</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>24</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	24	計	24
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	24												
計	24												

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<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は、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>	<p>※1 _____</p> <p>※2 固定資産除却損の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。</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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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>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	<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>21,065百万円</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>21,068百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	21,065百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	21,068百万円
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												
現金及び預金	21,065百万円												
有価証券(MMF)	2百万円												
現金及び現金同等物	21,068百万円												

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)				当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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)																				
その他 (工具、器具及び備品)	253	77	176	その他 (工具、器具及び備品)	231	87	144																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	54	3	51	無形固定資産 (ソフトウェア)	61	18	43																				
合計	308	80	227	合計	293	105	188																				
<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>227百万円</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>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	227百万円	支払リース料	58百万円	減価償却費相当額	58百万円	<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>72百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>188百万円</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>86百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>86百万円</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	72百万円	1年超	115百万円	合計	188百万円	支払リース料	86百万円	減価償却費相当額	86百万円
1年以内	76百万円																										
1年超	150百万円																										
合計	227百万円																										
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	72百万円																										
1年超	115百万円																										
合計	188百万円																										
支払リース料	86百万円																										
減価償却費相当額	86百万円																										
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			42百万円	1年以内			48百万円																				
1年超			58百万円	1年超			22百万円																				
合計			101百万円	合計			70百万円																				
(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			76百万円	1年以内			43百万円																				
1年超			488百万円	1年超			253百万円																				
合計			565百万円	合計			297百万円																				

(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	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	—	—

(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18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ないもの			
① 国債・地方債等	1,170	1,154	△15
合計	1,170	1,154	△15

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成18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	180	223	42
小計	180	223	42
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	425	267	△158
小計	425	267	△158
合計	606	490	△115

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
355	43	11

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成18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	246
② 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	273
合計	519

5 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額  
(平成18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	—	1,170	—	—
合計	—	1,170	—	—

(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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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17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;">△2,254百万円</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 style="border-top: 1px solid black;">③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△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	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成18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;">△2,492百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">109百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,382百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,492百万円	② 未認識数理計算上の差異	109百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,382百万円				
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																
① 退職給付債務	△2,492百万円																
② 未認識数理計算上の差異	109百万円																
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,382百万円																
<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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">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 style="border-top: 1px solid black;">④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">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	<p>3 退職給付費用に関する事項(平成17年4月1日から平成18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;">205百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">33百万円</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;">16百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">256百万円</td> </tr> </table>	① 勤務費用	205百万円	② 利息費用	33百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	16百万円	④ 退職給付費用(①+②+③)	256百万円
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																
① 勤務費用	205百万円																
② 利息費用	33百万円																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	16百万円																
④ 退職給付費用(①+②+③)	256百万円																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table 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 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17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18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) 退職給付引当金 883百万円 税務上の繰越欠損金 776百万円 賞与引当金 727百万円 貸倒引当金 471百万円 未払事業税 461百万円 受託販売原価 257百万円 役員退職慰労引当金 95百万円 その他有価証券評価差額金 84百万円 会員権評価損 78百万円 その他 341百万円 繰延税金資産小計 4,178百万円 評価性引当額 △388百万円 繰延税金資産合計 3,790百万円	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 969百万円 貸倒引当金 923百万円 賞与引当金 786百万円 税務上の繰越欠損金 701百万円 未払事業税 371百万円 受託販売原価 290百万円 未払費用 190百万円 役員退職慰労引当金 96百万円 会員権評価損 78百万円 その他 260百万円 繰延税金資産小計 4,668百万円 評価性引当額 △350百万円 繰延税金資産合計 4,317百万円
(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 2,279百万円 固定資産－繰延税金資産 1,510百万円		流動資産－繰延税金資産 2,765百万円 固定資産－繰延税金資産 1,552百万円

## (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



当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18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	44,550	6,451	2,212	4,885	806	143	59,049	—	59,049
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	166	7	186	—	—	2	361	(361)	—
計	44,716	6,458	2,398	4,885	806	145	59,411	(361)	59,049
営業費用	28,860	5,300	1,208	4,462	404	94	40,331	3,872	44,204
営業利益	15,856	1,158	1,190	423	401	50	19,080	(4,234)	14,845
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出									
資産	5,970	3,076	56,544	2,680	9,772	315	78,359	27,023	105,382
減価償却費	332	35	404	0	0	1	776	176	953
資本的支出	339	3	8	—	—	11	363	177	541

(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4,241百万円であり、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35,527百万円であり、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。

【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金額で、期末残高は消費税等込み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17年4月1日から平成18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 おます。	住宅等の 受託販売等	2,799	営業 未収入金	16
										流動資産 「その他」	26
										営業未払金	5
										預り金	1,450

(注) 取引金額は消費税等抜き金額で、期末残高は消費税等込み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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,302.34円	1株当たり純資産額	1,626.87円
1株当たり当期純利益	242.80円	1株当たり当期純利益	312.92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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18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)	6,986	9,001
普通株主に帰属しない金額(百万円)	42	52
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	42	52
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,944	8,949
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,599,959

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	13,000	17,500	0.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	15,400	4,650	0.7	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,300	4,050	0.7	平成19年4月27日～ 平成21年10月30日
合計	35,700	26,200	—	—

(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)
3,550	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	10,000百万円
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31期 (平成17年3月31日)		第32期 (平成18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		24,756		20,638		
2 営業未収入金		321		618		
3 営業貸付金		11,632		11,582		
4 販売用不動産		58		90		
5 未成業務支出金		2,173		2,309		
6 前払費用		366		391		
7 繰延税金資産		2,079		2,571		
8 関係会社短期貸付金		1,430		8,418		
9 その他		290		306		
10 貸倒引当金		△1,019		△2,133		
流動資産合計		42,090	36.2	44,793	37.7	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物		16,754		16,889		
減価償却累計額		7,842	8,911	8,228	8,660	
(2) 構築物		439		441		
減価償却累計額		326	113	338	102	
(3) 機械及び装置		58		58		
減価償却累計額		52	5	53	4	
(4) 車両運搬具		10		10		
減価償却累計額		6	4	4	5	
(5) 工具、器具及び備品		1,063		1,078		
減価償却累計額		813	249	831	246	
(6) 土地			39,445		39,445	
有形固定資産合計			48,729		48,465	40.8
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			915		868	
(2) 電話加入権			116		116	
無形固定資産合計			1,032		985	0.8

区分	注記 番号	第31期 (平成17年3月31日)		第32期 (平成18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		895		732	
(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		117		116	
(4) 長期前払費用		13		8	
(5) 繰延税金資産		1,208		1,257	
(6) 差入保証金・敷金		4,657		4,726	
(7) その他		56		55	
(8) 貸倒引当金		△163		△162	
投資その他の資産合計		24,559	21.1	24,509	20.7
固定資産合計		74,320	63.8	73,960	62.3
資産合計		116,411	100	118,753	100

区分	注記 番号	第31期 (平成17年3月31日)		第32期 (平成18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		124		203	
2 短期借入金	※2	19,604		33,070	
3 一年内返済予定 長期借入金		15,400		4,650	
4 未払金		250		329	
5 未払費用		1,289		1,390	
6 未払法人税等		5,595		4,550	
7 未払消費税等		491		611	
8 前受金		55		98	
9 預り金	※2	21,682		18,212	
10 前受収益		18		6	
11 賞与引当金		1,767		1,913	
流動負債合計		66,280	56.9	65,036	54.8
II 固定負債					
1 長期借入金		7,300		4,050	
2 退職給付引当金		2,238		2,382	
3 役員退職慰労引当金		235		236	
4 預り保証金・敷金		1,620		1,705	
固定負債合計		11,394	9.8	8,374	7.0
負債合計		77,674	66.7	73,411	61.8
(資本の部)					
I 資本金	※1	2,970	2.6	2,970	2.5
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	3.0	3,543	3.0
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		26,000		31,000	
3 当期末処分利益		6,137		7,688	
利益剰余金合計		32,347	27.8	38,898	32.8
IV その他有価証券評価差額金		△123	△0.1	△68	△0.1
V 自己株式	※3	—	—	△0	△0.0
資本合計		38,736	33.3	45,341	38.2
負債資本合計		116,411	100	118,753	100

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		第32期 (平成17年4月1日から 平成18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		39,419		44,249	
2 受託販売収益		5,379		6,435	
3 賃貸収益		1,764		1,785	
4 その他の事業収益		544	47,107	477	52,948
II 営業原価					
1 仲介原価		26,534		28,333	
2 受託販売原価		4,910		5,279	
3 賃貸原価		799		780	
4 その他の事業原価		336	32,581	289	34,682
売上総利益			14,525		18,265
III 販売費及び一般管理費					
1 役員報酬		284		305	
2 従業員給料手当		752		785	
3 賞与引当金繰入額		39		42	
4 退職給付費用		20		21	
5 役員退職慰労引当金 繰入額		30		29	
6 福利厚生費		186		230	
7 通信費		106		115	
8 減価償却費		27		176	
9 賃借料		365		399	
10 貸倒引当金繰入額		972		1,114	
11 その他		866	3,651	1,044	4,265
営業利益			10,874		14,000
IV 営業外収益					
1 受取利息	※1	22		70	
2 有価証券利息		4		4	
3 受取配当金	※1	28		33	
4 投資有価証券売却益		—		31	
5 その他		30	86	24	164
V 営業外費用					
1 支払利息	※1	290		284	
2 その他		14	304	20	304
経常利益			10,656		13,859



区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)			第32期 (平成17年4月1日から 平成18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	30	30	0.0	16	16	0.1
税引前当期純利益			10,625	22.6		13,842	26.1
法人税、住民税及び 事業税		5,509			6,200		
法人税等調整額 (△減算)		△1,097	4,411	9.4	△578	5,621	10.6
当期純利益			6,214	13.2		8,221	15.5
前期繰越利益			437			182	
中間配当額			514			715	
当期末処分利益			6,137			7,688	

仲介原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		第32期 (平成17年4月1日から 平成18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)		498	1.9	314	1.1
人件費		15,016	56.6	16,263	57.4
諸経費	※1	11,019	41.5	11,754	41.5
合計		26,534	100	28,333	100

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第31期	第32期
広告費	4,893百万円	5,233百万円
賃借料	2,659百万円	2,784百万円
減価償却費	293百万円	321百万円

受託販売原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		第32期 (平成17年4月1日から 平成18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)		162	3.0	215	4.0
人件費		3,465	65.0	3,391	62.6
諸経費	※1	1,704	32.0	1,808	33.4
合計		5,332	100	5,415	100
期首未成業務支出金		1,751		2,173	
期末未成業務支出金		2,173		2,309	
当期受託販売原価		4,910		5,279	

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第31期	第32期
広告費	231百万円	88百万円
賃借料	248百万円	253百万円
減価償却費	37百万円	35百万円

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		第32期 (平成17年4月1日から 平成18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	378	47.3	362	46.5
人件費		23	2.9	21	2.7
諸経費	※2	398	49.8	396	50.8
合計		799	100	780	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第31期		第32期	
賃借料	76百万円	賃借料	78百万円
減価償却費	301百万円	減価償却費	284百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第31期		第32期	
租税公課	125百万円	租税公課	126百万円

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)		第32期 (平成17年4月1日から 平成18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	31	9.3	—	—
人件費		181	53.9	177	61.4
諸経費	※2	123	36.8	111	38.6
合計		336	100	289	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第31期		第32期	
不動産販売原価	31百万円	不動産販売原価	—百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第31期		第32期	
支払利息	94百万円	支払利息	81百万円

③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	第31期 (平成17年6月28日)		第32期 (平成18年6月28日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			6,137		7,688
II 利益処分数額					
1 配当金		915		1,000	
2 役員賞与金 (うち監査役賞与金)		40 (2)		50 (3)	
3 任意積立金					
別途積立金		5,000	5,955	6,000	7,050
III 次期繰越利益			182		637

(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31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18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	(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	<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31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18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、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 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31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当期より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。</p>

追加情報

第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<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。</p>	

注記事項

(貸借対照表関係)

第31期 (平成17年3月31日)	第32期 (平成18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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">6,604百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">6,070百万円</td> </tr> </table> <p>※3 _____</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: center;">25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">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>	短期借入金	6,604百万円	預り金	6,070百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	25	計	25	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">15,570百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">1,837百万円</td> </tr> </table> <p>※3 会社が保有する自己株式の数は、普通株式130株であります。</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: center;">24</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">24</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	15,570百万円	預り金	1,837百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	24	計	24
短期借入金	6,604百万円																				
預り金	6,070百万円																				
被保証者	保証金額(百万円)																				
ローン利用者	25																				
計	25																				
短期借入金	15,570百万円																				
預り金	1,837百万円																				
被保証者	保証金額(百万円)																				
ローン利用者	24																				
計	24																				

(損益計算書関係)

第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)																								
<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">22百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">44百万円</td> </tr> </table> <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="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">23百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">30百万円</td> </tr> </table>	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	建物	23百万円	工具、器具及び備品ほか	7百万円	計	30百万円	<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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">70百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">24百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">87百万円</td> </tr> </table> <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="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16百万円</td> </tr> </table>	受取利息	70百万円	受取配当金	24百万円	支払利息	87百万円	建物	12百万円	工具、器具及び備品ほか	3百万円	計	16百万円
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																								
建物	23百万円																								
工具、器具及び備品ほか	7百万円																								
計	30百万円																								
受取利息	70百万円																								
受取配当金	24百万円																								
支払利息	87百万円																								
建物	12百万円																								
工具、器具及び備品ほか	3百万円																								
計	16百万円																								



## (リース取引関係)

第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)				第32期 (平成17年4月1日から 平成18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	253	77	176	工具、器具 及び備品	231	87	144																				
ソフトウェア	54	3	51	ソフトウェア	61	18	43																				
合計	308	80	227	合計	293	105	188																				
<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	<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>72百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>188百万円</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>86百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>86百万円</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	72百万円	1年超	115百万円	合計	<u>188百万円</u>	支払リース料	86百万円	減価償却費相当額	86百万円
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																										
1年以内	72百万円																										
1年超	115百万円																										
合計	<u>188百万円</u>																										
支払リース料	86百万円																										
減価償却費相当額	86百万円																										

(有価証券関係)

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。

第32期(平成18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31期 (平成17年3月31日)	第32期 (平成18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) 退職給付引当金 883百万円 賞与引当金 718百万円 貸倒引当金 471百万円 未払事業税 440百万円 受託販売原価 257百万円 役員退職慰労引当金 95百万円 その他有価証券評価差額金 84百万円 会員権評価損 78百万円 その他 255百万円 繰延税金資産合計 3,287百万円	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 969百万円 貸倒引当金 923百万円 賞与引当金 778百万円 未払事業税 350百万円 受託販売原価 290百万円 未払費用 186百万円 役員退職慰労引当金 96百万円 会員権評価損 78百万円 その他 154百万円 繰延税金資産合計 3,828百万円

(1株当たり情報)

第31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,353.03円	1株当たり純資産額 1,583.63円
1株当たり当期純利益 215.89円	1株当たり当期純利益 285.71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31期 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	第32期 (平成17年4月1日から 平成18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)	6,214	8,221
普通株主に帰属しない金額(百万円)	40	50
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	40	50
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,174	8,171
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,599,959

## 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)	267
		大和システム(株)	116
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	100
		テクモウェーブ(株)	100
		(株)三重銀行	53
		(株)南都銀行	52
		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		732	732
計		293,880	732

## 【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	502
		第35回分離元本国債	268
		第39回分離元本国債	173
		第47回分離元本国債	127
		第37回分離元本国債	64
		第49回分離元本国債	33
		小計	1,170
計		1,185	1,170

(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。

【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	16,754	188	53	16,889	8,228	427	8,660
構築物	439	1	—	441	338	12	102
機械及び装置	58	—	—	58	53	0	4
車両運搬具	10	3	3	10	4	1	5
工具、器具及び 備品	1,063	60	45	1,078	831	60	246
土地	39,445	296	296	39,445	—	—	39,445
有形固定資産計	57,770	550	399	57,922	9,456	502	48,465
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	1,602	734	309	868
電話加入権	—	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	—	—	—	1,719	734	309	985
長期前払費用	56	4	36	25	16	7	8
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(百万円)		2,970	—	—	2,970
資本金のうち 既発行株式	普通株式 (注) 1 (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) 2 (百万円)	26,000	5,000	—	31,000
	計 (百万円)	26,210	5,000	—	31,210

(注) 1 当期末における自己株式数は130株であります。

2 当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

【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	1,182	2,295	1	1,180	2,295
賞与引当金	1,767	1,913	1,767	—	1,913
役員退職慰労引当金	235	29	27	—	236

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」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	79
預金の種類	
当座預金	7,813
普通預金	12,694
その他預金	50
計	20,558
合計	20,638

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	162
受託販売	411
賃貸	13
その他	30
合計	618

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
前田建設工業㈱	114
創建不動産販売㈱	72
総合地所㈱	67
三井不動産販売㈱	44
ステップ・ローン・パートナーズ㈱	30
その他	286
合計	618

## (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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
321	6,854	6,558	618	91.4	25.0

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

## ハ 営業貸付金

区分	金額(百万円)
不動産担保ローン	11,582
合計	11,582

## 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(百万円)
マンション	土地	22.95	16
	建物	41.48	
戸建	土地	168.86	20
	建物	115.39	
土地	—	534.00	53
合計	—	—	90

## (ロ) 地域別内訳

地域	面積(m <sup>2</sup> )				金額(百万円)	
	マンション		戸建			土地
東京都	土地	22.95	土地	—	—	16
	建物	41.48	建物	—		
埼玉県	土地	—	土地	74.14	—	5
	建物	—	建物	47.74		
神奈川県	土地	—	土地	—	534.00	53
	建物	—	建物	—		
大阪府	土地	—	土地	94.72	—	15
	建物	—	建物	67.65		
合計	土地	22.95	土地	168.86	534.00	90
	建物	41.48	建物	115.39		

ホ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	1,422
経費	887
合計	2,309

(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 関係会社短期貸付金

相手先	金額(百万円)
パルハウジング㈱	6,589
ウエル横浜㈱	1,650
ステップ・インベストメント・マネジャーズ㈱	179
合計	8,418

ト 関係会社株式

銘柄	金額(百万円)
パルハウジング㈱	1,030
㈱パソシア	30
ウエル横浜㈱	30
ステップ・ローン・パートナーズ㈱	30
ステップ・インベストメント・マネジャーズ㈱	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㈱	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	29
受託販売	174
合計	203

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
都市環境開発㈱	27
三井不動産販売㈱	17
(株)アルトス	15
(株)パソシア	15
(有)スターチス	13
その他	114
合計	203

ロ 短期借入金

借入先	金額(百万円)
米国住友不動産販売インク	15,270
住友信託銀行㈱	2,500
(株)三菱東京UFJ銀行	2,500
その他12行	12,800
小計	33,070
1年内返済予定長期借入金	4,650
合計	37,720

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
顧客からの預り金	5,343
受託販売の事業主からの預り金	12,714
その他	154
合計	18,212

ニ 長期借入金

借入先	金額(百万円)
(株)三井住友銀行	2,800
(株)みずほ銀行	750
信金中央金庫	500
合計	4,050

(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、10株券、10株未満券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	10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
株主名簿管理人	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 (注) 1	
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
株主名簿管理人	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
公告掲載方法 (注) 2	日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 1 平成18年6月28日開催の定時株主総会決議により、単元未満株式の買増請求ができる旨、定款を変更いたしました。なお、取扱場所、株主名簿管理人、取次所は単元未満株式の買取りの場合と同じであり、買増手数料も買取手数料と同額であります。

2 平成18年6月28日開催の定時株主総会決議により、公告方法について、次のとおり定款を変更いたしました。

「当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。」

なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりであります。

<http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html>

また、会社法施行後においては、会社法第440条第4項の規定により決算公告は行いません。

## 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31期(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日) 平成17年6月28日関東財務局長に提出

(2) 半期報告書

事業年度 第32期中(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日) 平成17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 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成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18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 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成17年4月1日から平成18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18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 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成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。

## 独立監査人の監査報告書

平成18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 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第32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18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。