

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成22年6月25日

【事業年度】 第36期(自 平成21年4月1日 至 平成22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 大橋正義

【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】 執行役員 経理部長 鈴木正美

【最寄りの連絡場所】 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】 執行役員 経理部長 鈴木正美

【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、金融商品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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	59,049	70,369	70,908	50,544	55,942
経常利益 (百万円)	15,170	21,455	19,381	6,813	9,322
当期純利益 (百万円)	9,001	11,001	11,502	3,570	5,403
純資産額 (百万円)	46,580	55,450	63,114	60,211	62,725
総資産額 (百万円)	105,382	123,253	121,256	98,963	105,277
1株当たり純資産額 (円)	1,626.87	1,938.83	2,206.80	2,105.32	2,193.22
1株当たり当期純利益 (円)	312.92	384.67	402.19	124.83	188.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	44.2	45.0	52.1	60.8	59.6
自己資本利益率 (%)	21.5	21.6	19.4	5.8	8.8
株価収益率 (倍)	24.1	23.7	8.4	22.7	21.5
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	4,796	28,805	12,104	△23,214	14,769
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△138	△562	△4,696	526	△1,008
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△11,130	△10,694	△10,608	5,517	△7,425
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	21,068	38,819	35,785	16,895	22,853
従業員数 (名)	2,735	2,829	2,904	3,058	3,047

(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 純資産額の算定にあたり、第33期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8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。

(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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	52,948	60,059	61,713	45,722	48,112
経常利益 (百万円)	13,859	18,555	17,680	5,902	9,154
当期純利益 (百万円)	8,221	9,220	10,319	3,236	5,590
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)	45,341	52,396	59,774	59,689	62,421
総資産額 (百万円)	118,753	134,477	128,518	109,672	114,939
1株当たり純資産額 (円)	1,583.63	1,832.06	2,090.01	2,087.05	2,182.59
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	60 (25)	90 (40)	110 (50)	120 (60)	100 (40)
1株当たり当期純利益 (円)	285.71	322.38	360.83	113.17	195.48
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	38.2	39.0	46.5	54.4	54.3
自己資本利益率 (%)	19.6	18.9	18.4	5.4	9.2
株価収益率 (倍)	26.4	28.3	9.4	25.0	20.8
配当性向 (%)	21.0	27.9	30.5	106.0	51.2
従業員数 (名)	2,666	2,763	2,827	2,975	2,968

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 純資産額の算定にあたり、第33期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8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。

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
本店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57年9月 本店所在地を中央区京橋に変更
- 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(現ステップ・プロパティーズ株式会社、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(現ステップ・アソシエイツ株式会社、連結子会社)、ウエル横浜株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年12月 200店目の仲介店舗を開設
- 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(現ステップ・インベストメント株式会社、連結子会社)を設立
- 平成18年7月 本店所在地を新宿区西新宿に変更
- 平成22年3月 仲介店舗数243店舗
末現在

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、その他の業務であります。

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

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

(1) 仲介業務

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

(2) 受託販売業務

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

なお、ステップ・アソシエイツ株式会社(連結子会社)は、受託販売業務に係る人材の派遣及びITソリューション事業を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

(3) 賃貸業務

当社及びステップ・プロパティーズ株式会社(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、ステップ・プロパティーズ株式会社は、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

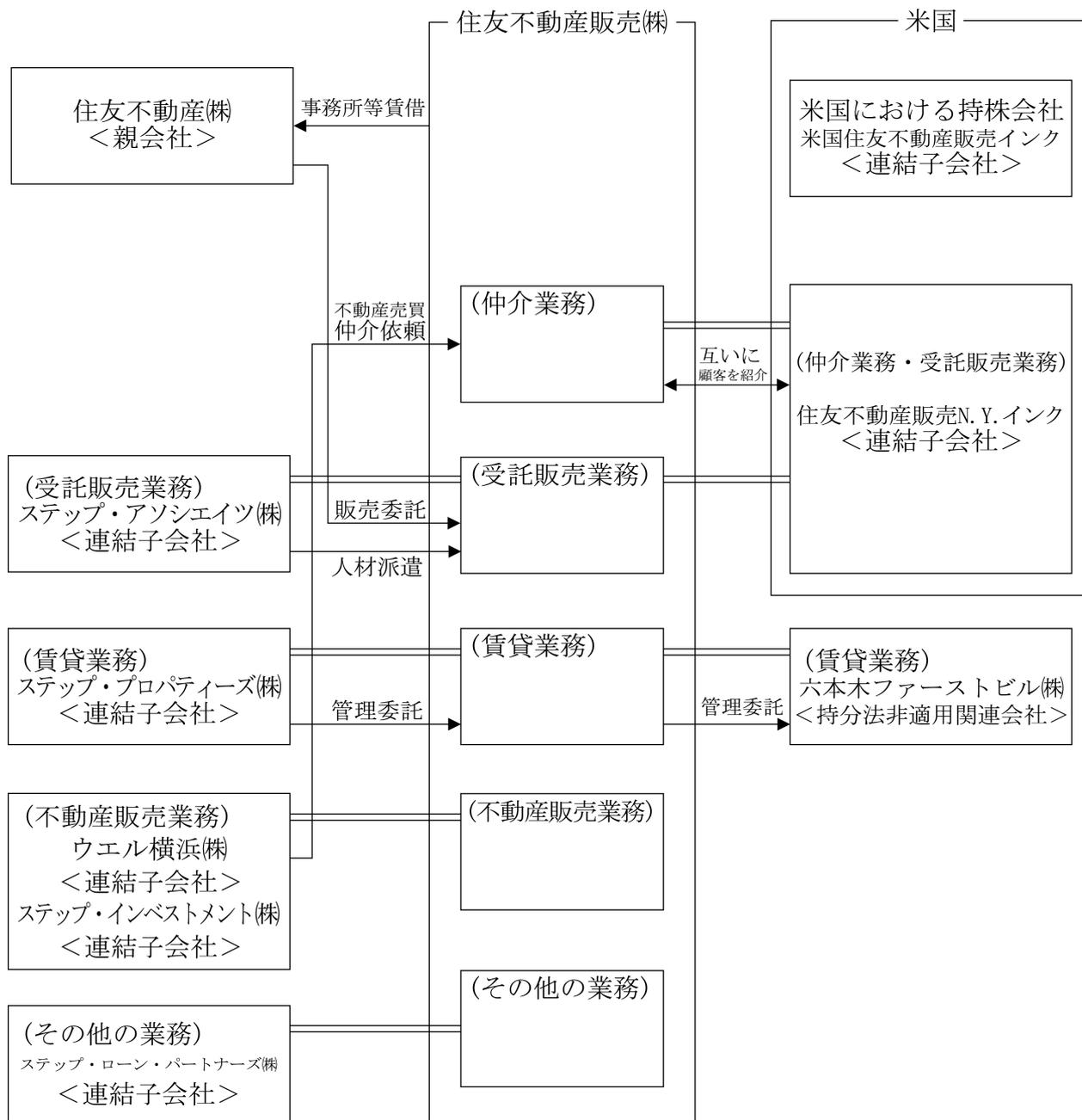
ウエル横浜株式会社(連結子会社)及びステップ・インベストメント株式会社(連結子会社)が、不動産販売業務を行っております。

なお、ウエル横浜株式会社及びステップ・インベストメント株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

(5) その他の業務

当社及びステップ・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。

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】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
住友不動産㈱	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、同社より本店事務所等を賃借しております。 役員の兼任 3名

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
ステップ・プロパティーズ㈱ (注) 1	東京都新宿区	480	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 4名
ステップ・アソシエイツ㈱	東京都新宿区	30	不動産の受託 販売に係る人材派遣及びITソリューション事業	100	同社は、当社に対して受託販売業務に係る人材の派遣を行っております。また、同社より短期借入金を借り入れております。 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 5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㈱	東京都新宿区	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
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 「議決権の所有割合」欄の(内書)は、間接所有であります。

3 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22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	2,424
受託販売業務	441
賃貸業務	6
不動産販売業務	17
その他の業務	28
全社(共通)	131
合計	3,047

(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22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)
2,968	34.7	8.3	6,165,968

(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

当連結会計年度におけるわが国経済は、輸出の緩やかな増加や生産の持ち直しによる企業収益の改善、経済対策の効果などから個人消費も持ち直すなど、景気は緩やかながらも着実に回復してまいりました。しかしながら、雇用環境は厳しい状況が続いており、海外経済の下振れ懸念、デフレの影響等、景気の先行きについては依然不透明な状況が続いております。

このような経済環境の中、当不動産流通業界における取引は、低金利、住宅ローン減税等の政府の施策、価格調整の進展等により購買意欲が喚起されたエンドユーザーとの取引を中心に、中古住宅等の成約件数が増加基調で推移するなど、堅調な回復を見せております。新築マンションにつきましては、供給戸数が大きく減少いたしました。在庫調整の進展による品薄感もあり、価格・立地等に魅力のある物件を中心に売れ行きは順調に推移いたしました。一方、法人取引等につきましては、不動産投資市場全般の低迷や資金調達環境に改善が見られず厳しい状況が続きました。

以上のような経済・業界環境の下、当連結会計年度における当社グループの営業収益は55,942百万円(前期比10.7%増)、営業利益は9,310百万円(同43.1%増)、経常利益は9,322百万円(同36.8%増)、当期純利益は5,403百万円(同51.3%増)を計上いたしました。

(セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

仲介業務におきましては、リテール部門における既存店舗の充実を図り、旺盛なエンドユーザーの住宅需要を着実に取り込んでまいりました。ホールセール部門につきましては、優良顧客の開拓に努めてまいりましたが、資金調達環境が改善せず厳しい状況が続きました。

以上のように、リテール部門を中心とした件数重視の姿勢を徹底した結果、取扱件数は29,974件(前期比7.7%増)と過去最高記録を更新いたしました。平均取扱単価の下落により取扱高は769,875百万円(同6.3%減)と減少いたしました。手数料率の改善により営業収益は40,514百万円(同1.2%増)と増加し、さらに、一昨年以来行っている経費節減効果により、営業利益は9,884百万円(同14.9%増)を計上いたしました。

なお、当連結会計年度における仲介店舗の新規出店はありません。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、売れ行きが堅調に推移し、販売効率が向上するとともに、当連結会計年度は大型物件の引渡が前連結会計年度に比べて大きく増加した為、取扱件数は4,559件(前期比24.4%増)、取扱高は199,474百万円(同48.5%増)、営業収益は5,951百万円(同49.2%増)、営業利益は1,300百万円(同1,259百万円増)を計上いたしました。

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部のオフィスビル市場において空室率が上昇傾向で推移するとともに、平均賃料も弱含みで推移する中、営業収益は2,373百万円(前期比6.9%減)、営業利益は1,176百万円(同16.5%減)の計上となりました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、住宅ローン減税等によるエンドユーザーの購入意欲の喚起に伴い、国内連結子会社において人気エリアを中心とした優良宅地分譲に注力した結果、営業収益は6,786百万円(前期比78.8%増)、営業利益は184百万円(同179百万円増)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、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は632百万円(前期比20.7%増)、営業利益は274百万円(同44.4%増)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末の16,895百万円から5,958百万円増加(35.3%増)し、22,853百万円となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益9,316百万円の計上、預り金の増加額6,434百万円、法人税等の支払額2,584百万円等により、14,769百万円の収入(前連結会計年度は23,214百万円の支出)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。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、8,334百万円の収入(前連結会計年度は1,126百万円の収入)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、有形・無形固定資産の取得による支出等により、1,008百万円の支出(前連結会計年度は526百万円の収入)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金の返済、配当金の支払い等により、7,425百万円の支出(前連結会計年度は5,517百万円の収入)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	40,514	+1.2
受託販売業務	5,951	+49.2
賃貸業務	2,373	△6.9
不動産販売業務	6,786	+78.8
その他の業務	632	+20.7
小計	56,258	+10.5
消去又は全社	△315	—
合計	55,942	+10.7

(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					
	取扱件数 (件)	前期比 (%)	取扱高 (百万円)	前期比 (%)	営業収益 (百万円)	前期比 (%)
北海道地方	1,273	+15.2	19,580	△0.5	1,079	+8.3
東北地方	496	+6.2	8,737	△0.3	484	△0.6
関東地方	13,992	+11.2	449,354	△7.3	23,755	+1.9
中部地方	2,185	+5.0	51,668	△8.6	2,803	△3.5
近畿地方	10,610	+4.3	215,134	△3.2	10,972	+1.3
中国地方	851	△0.6	14,331	△9.8	747	△3.6
九州地方	549	+4.8	9,135	△6.0	529	+0.6
国内における仲介業務計	29,956	+7.8	767,942	△6.1	40,373	+1.3
海外における仲介業務	18	△48.6	1,933	△43.1	140	△26.5
合計	29,974	+7.7	769,875	△6.3	40,514	+1.2

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、海外経済の改善、政府の緊急経済対策等の効果を背景に、景気は緩やかな回復局面に向かうことが期待されます。一方、海外景気の下振れ懸念、デフレの影響等、景気を下押しするリスクや依然として残る雇用情勢の悪化懸念に注意する必要があると思われま

す。当不動産流通業界におきましては、景気全般等の動向に留意する必要があるものの、中古住宅・土地の取引件数が増加基調で推移するものと期待されます。

このような環境の中、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、件数重視の姿勢を徹底し、引き続き主力の仲介業務を核として、伸張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、店舗戦略として既存店舗の充実とともに、若手戦力を中心とした生産性の向上を図り、エンドユーザーの住宅需要を着実に取り込んでまいります。ホールセール部門につきましては、新設した国際営業部・M&A事業部等により営業基盤を拡充してまいります。

受託販売業務につきましては、受託物件獲得競争は激しさを増しておりますが、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。

不動産販売業務につきましては、連結子会社2社において優良宅地分譲中心の事業を展開し、堅実な成長とともに仲介業務との相乗効果を図ってまいります。

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

当社グループが行っている仲介業務、受託販売業務、賃貸業務及び不動産販売業務は、経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等に影響を受けやすい傾向にあります。そのため、今後の経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢並びに住宅税制等によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 競争

不動産業界において、不動産を営むために必要な宅地建物取引業免許を保有する業者数は、平成21年3月末現在、約13万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) 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14,769百万円の収入、前連結会計年度は23,214百万円の支出となっております。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24,341百万円減少しておりますが、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6,434百万円増加したため、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増加いたしました。今後も預り金の変動により、営業活動によるキャッシュ・フローが大きく変動する可能性があります。なお、預り金の増減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8,334百万円の収入(前期比639.8%増)、前連結会計年度1,126百万円の収入(前々期比91.2%減)であります。

(4) 法的規制

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。

(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22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、当社は同社より本店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14名(平成22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又は執行役員を兼ねるものは3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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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 1 連結財務諸表等 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、営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

③ 退職給付引当金の計上基準

当社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。これらの前提条件には、割引率、退職率並びに直近の統計数値に基づいて算出される死亡率などが含まれております。

④ 繰延税金資産の回収可能性の評価

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 概況

当連結会計年度におけるわが国経済及び当不動産流通業界の環境につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載したとおりですが、当連結会計年度における当社グループの営業収益は55,942百万円(前期比10.7%増)、営業利益は9,310百万円(同43.1%増)、経常利益は9,322百万円(同36.8%増)、当期純利益は5,403百万円(同51.3%増)を計上いたしました。

② 営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて10.7%増加の55,942百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、ホールセール部門は減収だったものの、リテール部門は増収となり、前連結会計年度に比べて1.2%増加の40,514百万円となりました。取扱件数は、前連結会計年度に比べて7.7%増加の29,974件となりました。また、リテール部門、ホールセール部門とも平均取扱単価が下落したため、取扱高は前連結会計年度に比べて6.3%減少の769,875百万円となりました。手数料率は、リテール部門、ホールセール部門とも上昇したため、全体の手数料率は前連結会計年度の4.87%から当連結会計年度は5.26%と、0.39ポイント上昇いたしました。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13.0%の低下、リテール部門のみでは7.6%低下しております。

なお、仲介業務以外の業務の詳細につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照下さい。

③ 営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、営業収益の増加により、前連結会計年度に比べて6.2%増加の41,989百万円となりましたが、営業原価の営業収益に対する比率は、経費節減等により、前連結会計年度に比べて3.1ポイント低下し、75.1%となりました。

販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べて3.3%増加の4,642百万円となりましたが、営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて0.6ポイント低下し、8.3%となりました。

④ 営業利益

営業利益は、営業収益の増加を主要因として、前連結会計年度に比べて43.1%増加の9,310百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の12.9%から16.6%と、3.7ポイント上昇しております。

仲介業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて14.9%増加の9,884百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の21.5%から24.4%と2.9ポイント上昇いたしました。営業利益率上昇の主要因といたしましては、経費節減等により、営業原価の営業収益に対する比率が低下したことが挙げられます。

なお、仲介業務以外の業務の詳細につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」をご参照下さい。

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307百万円から296百万円減少し、当連結会計年度は11百万円となり、営業外収益が営業外費用を上回りました。減少の主要因は、円高により為替差益が減少したことが挙げられます。

(3) 財政状態

流動資産は、預り金が増加したことから、現金及び預金の増加等により、前連結会計年度に比べて5,678百万円増加の35,098百万円となりました。

有形固定資産は、資産の一部振替え等により、前連結会計年度に比べて790百万円増加の56,209百万円となりました。

無形固定資産は、ソフトウェアの取得等により、前連結会計年度に比べて134百万円増加の634百万円

となりました。

投資その他の資産は、前連結会計年度に比べて289百万円減少の13,334百万円となりました。

以上により、固定資産は、前連結会計年度に比べて635百万円増加の70,178百万円となりました。

また、資産合計では、流動資産、固定資産とも増加し、前連結会計年度に比べて6,313百万円増加の105,277百万円となりました。

流動負債は、借入金が増減しましたが、預り金が増加したこと等により、前連結会計年度に比べて4,282百万円増加の38,226百万円となりました。

固定負債は、前連結会計年度に比べて483百万円減少の4,324百万円となりました。

以上により、負債合計では、前連結会計年度に比べて3,799百万円増加の42,551百万円となりました。

純資産の部は、当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加等により、前連結会計年度に比べて2,513百万円増加の62,725百万円となりましたが、総資産の増加により自己資本比率は前連結会計年度の60.8%から59.6%と、1.2ポイント低下いたしました。

(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、税金等調整前当期純利益9,316百万円の計上、預り金の増加額6,434百万円、法人税等の支払額2,584百万円等により、前連結会計年度に比べて37,984百万円増加の14,769百万円の収入となりました。

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。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度に比べて7,208百万円増加の8,334百万円の収入であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形・無形固定資産の取得による支出等により、前連結会計年度に比べて1,535百万円減少の1,008百万円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金の返済、配当金の支払い等により、前連結会計年度に比べて12,942百万円減少の7,425百万円の支出となりました。

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の残高は、前連結会計年度末の16,895百万円から5,958百万円増加し、22,853百万円となりました。

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、仲介業務用店舗の移転・改装並びに I T 関連を中心に、682 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	135
受託販売業務	33
賃貸業務	119
不動産販売業務	—
その他の業務	—
全社(共通)	393
合計	682

(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「敷金及び保証金」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22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	リース 資産	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	6,811	39,445	—	429	46,685	—
本社営業センター (東京都新宿区) 他242店舗等	仲介業務	仲介業務用店舗	143.00 (41,268.96)	— (229.00)	905	—	—	3,917	4,823	2,420
北海道住宅販売センター (北海道札幌市中央区) 他3店舗等	受託販売業務	受託販売業務用店舗	— (1,311.19)	—	11	—	7	124	143	399
本店事務所等	賃貸業務 その他の業務 全社(共通)	本店事務所等	— (3,716.66)	—	44	—	62	831	938	149

- (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 帳簿価額のうち「その他」には、「敷金及び保証金」が含まれております。
 3 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	6,811	39,445	11	46,267	平成5年 10月
六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー (東京都港区)	鉄筋コンクリ ート造 地上20階地下 1階 塔屋2階建							

- 4 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
本店事務所等 (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 ～6年	8	7	所有権移転外ファイナンス・リース

(2) 国内子会社

平成22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	
ステップ・プロパティーズ株式会社	賃貸業務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	12,065.98 (198.30)	8,890.56 (194.69)	1,871	5,616	39	7,527	—

- (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】

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	発行可能株式総数(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22年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年6月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	28,600,000	28,600,000	東京証券取引所 (市場第一部)	単元株式数は10株であります。
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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後の開始事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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	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

(6) 【所有者別状況】

平成22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	金融商品取引業者	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)	—	42	26	38	160	5	7,538	7,809	—
所有株式数(単元)	—	400,448	3,492	2,021,140	201,036	112	233,728	2,859,956	440
所有株式数の割合(%)	—	14.00	0.12	70.67	7.03	0.01	8.17	100	—

(注) 自己株式180株は、「個人その他」に18単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成22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	1,176,130	4.11
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	918,550	3.21
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	644,200	2.25
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
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	244,470	0.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金特金口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	179,680	0.63
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	179,320	0.63
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT (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 (東京都中央区月島四丁目16番13号)	158,270	0.55
JPMCB OMNIBUS US PENSION TREATY JASDEC 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, NY10017, U. S. A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	130,070	0.45
計	—	24,027,690	84.01

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成22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 180	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,380	2,859,938	—
単元未満株式	普通株式 440	—	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	—	2,859,938	—

② 【自己株式等】

平成22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	180	—	180	0.00
計	—	180	—	180	0.00

(9) 【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】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	6	25,440
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他(—)	—	—	—	—
保有自己株式数	180	—	180	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成22年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

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。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としており、これら剰余金の配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当については、上記方針に基づき、前事業年度に比べて20円減配の1株当たり100円(うち中間配当40円)の配当を実施することを決定いたしました。

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。

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成21年11月4日 取締役会決議	1,143	40
平成22年6月25日 定時株主総会決議	1,715	60

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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高(円)	8,920	11,270	10,990	5,280	4,870
最低(円)	4,430	7,020	3,060	1,612	2,730

(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21年 10月	11月	12月	平成22年 1月	2月	3月
最高(円)	3,650	3,550	4,030	4,010	4,020	4,080
最低(円)	3,010	2,730	3,460	3,650	3,720	3,705

(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	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	—	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 平成5年6月 代表取締役社長 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役 平成19年6月 当社代表取締役会長(現在)	(注)2	68,410
代表取締役 社長 執行役員社長	—	大橋 正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 大日本鉱業株式会社入社 昭和44年6月 住友不動産株式会社入社 昭和61年7月 同社ビル開発事業本部ビル用地部長 平成5年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成13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 同社専務執行役員 平成19年6月 当社代表取締役社長(現在) 執行役員社長(現在) 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成20年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	(注)2	2,360
代表取締役 専務執行役員	人事本部長、 人材開発部長	柏原 三千雄	昭和23年7月20日生	昭和46年4月 日立金属株式会社入社 昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社企画室長 平成7年7月 管理本部人事部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成11年6月 当社取締役 管理本部人事部長委嘱 平成13年6月 総務本部副本部長、人事部長委嘱 平成16年6月 常務取締役 平成19年6月 総務本部長併せ委嘱 代表取締役(現在) 専務執行役員(現在) 平成21年4月 人事本部長、人材開発部長委嘱(現在)	(注)2	12,110
代表取締役 専務執行役員	資産営業 本部長	大山 勉	昭和24年12月27日生	昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 平成3年8月 同社管理本部人事部長 平成13年6月 同社取締役 平成16年4月 同社常務執行役員 平成19年4月 同社専務執行役員 平成19年6月 同社代表取締役 平成21年6月 当社代表取締役(現在) 専務執行役員(現在) 総務本部長委嘱 平成22年4月 資産営業本部長委嘱(現在)	(注)2	1,210

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員	関西流通営業 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 昭和58年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成11年6月 平成12年11月 平成13年10月 平成17年5月 平成19年6月 平成21年4月	内外衣料製品株式会社入社 当社入社 関西支店流通第一営業部長兼関西 支店法人営業部長 流通営業本部関西流通第一営業部 長 取締役 流通営業本部副本部長、関西流通 第一営業部長委嘱 常務取締役 関西流通第二営業部長併せ委嘱 関西流通第三営業部長併せ委嘱 大阪支社長併せ委嘱(現在) 取締役(現在) 専務執行役員(現在) 関西流通営業本部長併せ委嘱(現 在)	(注) 2	6,950
取締役 常務執行役員	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 平成19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 取締役(現在) 企画本部副本部長、企画部長(現 在)委嘱 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) 当社常務執行役員(現在)	(注) 2	7,540
取締役 常務執行役員	受託営業 本部長	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 平成19年6月 平成20年5月 平成22年1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、関西住宅 営業部長委嘱 関西住宅第一営業部長併せ委嘱 住宅営業本部長委嘱 常務執行役員(現在) 住宅営業本部住宅業務部長併せ委 嘱 受託営業本部長委嘱(現在)	(注) 2	12,160
取締役 常務執行役員	業務推進本部 長、秘書広報 部長、営業推 進部長	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 平成19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 業務推進本部長、秘書広報部長、 営業推進部長委嘱(現在) 常務執行役員(現在)	(注) 2	10,730

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員	流通営業 本部長	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 平成19年6月 平成21年4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 常務執行役員(現在) 流通営業本部長委嘱(現在)	(注) 2	7,050
取締役 常務執行役員	住宅営業 本部長	亀 山 賢 一	昭和23年10月24日生	昭和46年4月 平成3年8月 平成11年6月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成21年11月 平成22年1月 住友不動産株式会社入社 同社住宅事業本部マンション事業 第一部長 同社取締役 同社常務執行役員 同社専務執行役員 当社顧問 住宅営業本部副本部長委嘱 取締役(現在) 常務執行役員(現在) 住宅営業本部広域住宅営業部長併 せ委嘱 住宅営業本部長委嘱(現在)	(注) 2	3,290
監査役 (常勤)	—	渡 辺 功	昭和21年4月16日生	昭和44年4月 昭和54年6月 平成2年10月 平成5年6月 平成5年7月 平成7年6月 平成7年7月 平成9年4月 平成14年6月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年6月 住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社流通第一営業部長 取締役 流通第一営業部長委嘱 パルハウジング株式会社(現ステ ップ・プロパティーズ株式会社) 代表取締役 当社常務取締役 流通営業本部長委嘱 住友不動産株式会社より当社へ移 籍 住宅営業本部長委嘱 代表取締役専務取締役 資産営業本部長委嘱 代表取締役 専務執行役員 監査役(現在)	(注) 3	11,950
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)	(注) 3	13,260
監査役 (非常勤)	—	前 原 輝 幸	昭和24年1月15日生	昭和46年4月 平成14年7月 平成15年7月 平成15年9月 平成22年6月 国税庁入庁 高松国税局長 財団法人資本市場研究会常務理事 (～平成19年7月) 税理士登録 八重洲総合事務所(現在) 当社監査役(現在)	(注) 4	300
監査役 (非常勤)	—	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 平成19年4月 平成20年4月 平成20年10月 平成20年11月 平成21年10月 平成22年4月 住友不動産株式会社入社 同社企画本部企画部長、広報IR 部長 同社執行役員(現在) 当社監査役(現在) 住友不動産株式会社総務本部広報 第二部長 同社経理本部企画部長 同社企画本部経営企画部長 同社財務本部副本部長、経営企画 部長 同社経営企画本部副本部長 同社マンション事業本部長(現在)	(注) 4	280

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	—	伊庭卓司	昭和38年5月18日生	昭和61年4月 平成19年4月 平成20年4月	住友不動産株式会社入社 同社企画本部経理部長 同社執行役員(現在) 同社経理本部経理部長 同社財務本部経理部長 当社監査役(現在)	(注)4	160
計							157,760

- (注) 1 監査役前原輝幸、同尾台賀幸、同伊庭卓司は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役の前原輝幸は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 当社では、経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役による業務の意思決定・監督機能を一層強化するため、執行役員制度を導入しております。
執行役員は26名で、上記9名の他に、専務執行役員大堀一平、常務執行役員奥山誠、同芦川一夫、同寺門和夫、同森武敬、執行役員鈴木正美、同細井勝美、同横内則雄、同出元俊文、同橋本光晴、同豊田光二、同小林繁夫、同榎原稔、同古川均、同小田文博、同村井慎一郎、同湯川恒敏の17名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 企業統治の体制

当社は監査役設置会社であり、監査役会を設置し、社外監査役を選任しております。

経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役による業務の意思決定・監督機能を一層強化するため、執行役員制度を導入しております。

取締役会のほか、取締役及び執行役員で構成する執行役員会議を定期的開催し、業務執行状況の確認等、情報の共有化を図っております。

取締役会には社内・社外を問わず、すべての監査役が出席することとなっており、監査役による経営の監視が十分機能する体制となっております。また、執行役員制度の導入により、取締役による業務の意思決定・監督機能の強化が図られているため、社外取締役は選任しておりません。

なお、当社は、平成18年5月の取締役会で、「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備」について、「内部統制システムの構築の基本方針」を決議しております。さらに平成20年4月には、反社会的勢力との関係遮断のための体制の構築に伴い、同基本方針を一部改定しております。

② 内部監査及び監査役監査

内部監査につきましては、監査室が13名体制(平成22年3月31日現在)で行っております。監査室は、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2名(平成22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、監査室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。

③ 社外役員

当社の社外監査役2名(平成22年3月31日現在)は、親会社である住友不動産株式会社の執行役員を兼務しております。

当該社外監査役は、取締役会に出席し、グループ経営の見地から経営の監視とともに、必要に応じて提言及び助言等を行っております。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、監査室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 役員の報酬等

イ 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	308	288	—	—	19	12
監査役 (社外監査役を除く。)	27	25	—	—	1	3
社外役員	2	1	—	—	0	3

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等
 連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの
 該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額の決定に関する方針
 方針は定めておりません。

⑤ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 5銘柄

貸借対照表計上額の合計額 222百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
㈱南都銀行	71,000	37	取引先との関係強化
㈱三重銀行	77,000	19	取引先との関係強化

(注) ㈱三重銀行は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	—	—	—	—	—
非上場株式以外の株式	—	255	6	—	7

⑥ 会計監査の状況

会計監査につきましては、あずさ監査法人と会社法及び金融商品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	白川 芳樹	あずさ監査法人
	内田 正美	
	深井 康治	

(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 1名、会計士補等 17名

⑦ 取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

⑧ 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑨ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑩ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が職務の執行にあたり期待される役割を十分発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議(特別決議)は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行う旨を定款に定めております。

⑫ 自己の株式の取得

当社は、経済情勢等の変化に対応した機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	67	—	60	—
連結子会社	2	—	—	—
計	70	—	60	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び前事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)及び当事業年度(平成21年4月1日から平成22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 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,892	22,850
営業未収入金	593	576
有価証券	2	2
販売用不動産	※1 4,712	※1 4,049
仕掛販売用不動産	—	484
未成業務支出金	1,701	1,152
繰延税金資産	1,880	2,049
その他	3,640	3,948
貸倒引当金	△2	△16
流動資産合計	29,420	35,098
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 20,482	※1 20,744
減価償却累計額	△10,351	△10,826
減損損失累計額	△40	△74
建物及び構築物（純額）	10,090	9,843
土地	※1 45,061	※1 46,080
リース資産	21	89
減価償却累計額	△1	△19
リース資産（純額）	19	70
その他	1,232	1,235
減価償却累計額	△984	△1,020
その他（純額）	247	214
有形固定資産合計	55,419	56,209
無形固定資産		
投資その他の資産	500	634
投資有価証券	※2 983	※2 950
破産更生債権等	11,234	11,280
繰延税金資産	1,599	1,693
その他	4,821	4,761
貸倒引当金	△5,016	△5,351
投資その他の資産合計	13,623	13,334
固定資産合計	69,543	70,178
資産合計	98,963	105,277

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	228	214
短期借入金	18,850	14,300
リース債務	6	23
未払法人税等	1,243	3,128
賞与引当金	1,602	1,645
預り金	10,026	16,450
その他	1,986	2,464
流動負債合計	33,943	38,226
固定負債		
リース債務	14	51
退職給付引当金	2,895	2,851
役員退職慰労引当金	209	186
その他	1,688	1,235
固定負債合計	4,807	4,324
負債合計	38,751	42,551
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	59,996	62,540
自己株式	△1	△1
株主資本合計	66,508	69,051
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△10	△9
繰延ヘッジ損益	△103	253
為替換算調整勘定	△6,182	△6,570
評価・換算差額等合計	△6,296	△6,326
純資産合計	60,211	62,725
負債純資産合計	98,963	105,277

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
営業収益	50,544	55,942
営業原価	※1 39,546	※1 41,989
売上総利益	10,998	13,953
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	1,168	1,128
賞与引当金繰入額	47	52
退職給付費用	24	36
役員退職慰労引当金繰入額	29	21
賃借料	517	475
支払手数料	—	479
貸倒引当金繰入額	9	357
その他	2,695	2,090
販売費及び一般管理費合計	4,493	4,642
営業利益	6,505	9,310
営業外収益		
受取利息	205	124
為替差益	203	45
その他	105	38
営業外収益合計	514	207
営業外費用		
支払利息	178	162
その他	29	34
営業外費用合計	207	196
経常利益	6,813	9,322
特別利益		
受取補償金	—	147
特別利益合計	—	147
特別損失		
固定資産売却損	※2 1	※2 —
固定資産除却損	※3 12	※3 21
減損損失	※4 43	※4 74
たな卸資産評価損	253	—
投資有価証券売却損	—	56
投資有価証券評価損	264	—
特別損失合計	575	152
税金等調整前当期純利益	6,237	9,316
法人税、住民税及び事業税	2,448	4,367
法人税等調整額	218	△454
法人税等合計	2,666	3,913
当期純利益	3,570	5,403

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,970	2,970
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,970	2,970
資本剰余金		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
利益剰余金		
前期末残高	59,858	59,996
当期変動額		
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,570	5,403
当期変動額合計	138	2,543
当期末残高	59,996	62,540
自己株式		
前期末残高	△1	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
前期末残高	66,370	66,508
当期変動額		
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,570	5,403
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	138	2,543
当期末残高	66,508	69,051

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△121	△10
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	110	1
当期変動額合計	110	1
当期末残高	△10	△9
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	218	△103
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△322	357
当期変動額合計	△322	357
当期末残高	△103	253
為替換算調整勘定		
前期末残高	△3,353	△6,182
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2,828	△388
当期変動額合計	△2,828	△388
当期末残高	△6,182	△6,570
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△3,256	△6,296
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,040	△29
当期変動額合計	△3,040	△29
当期末残高	△6,296	△6,326
純資産合計		
前期末残高	63,114	60,211
当期変動額		
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,570	5,403
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△3,040	△29
当期変動額合計	△2,902	2,513
当期末残高	60,211	62,725

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	6,237	9,316
減価償却費	873	865
減損損失	43	74
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△15	349
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△588	42
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	176	△44
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△20	△22
受取利息及び受取配当金	△251	△143
為替差損益 (△は益)	△203	△45
支払利息	178	162
固定資産売却損益 (△は益)	1	—
固定資産除却損	12	21
たな卸資産評価損	253	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	—	56
投資有価証券評価損益 (△は益)	264	—
受取補償金	—	△147
売上債権の増減額 (△は増加)	81	16
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△437	△504
営業貸付金の増減額 (△は増加)	84	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	△7	△13
預り金の増減額 (△は減少)	△24,341	6,434
破産更生債権等の増減額 (△は増加)	205	△46
その他	△615	875
小計	△18,068	17,248
利息及び配当金の受取額	232	134
利息の支払額	△174	△168
補償金の受取額	—	138
法人税等の支払額	△5,204	△2,584
営業活動によるキャッシュ・フロー	△23,214	14,769
投資活動によるキャッシュ・フロー		
短期貸付金の増減額 (△は増加)	455	—
有形固定資産の取得による支出	△350	△234
有形固定資産の売却による収入	68	—
無形固定資産の取得による支出	△131	△360
投資有価証券の取得による支出	—	△24
投資有価証券の売却及び償還による収入	19	4
その他	466	△393
投資活動によるキャッシュ・フロー	526	△1,008

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	9,200	△4,300
長期借入金の返済による支出	△250	△250
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△3,431	△2,857
その他	△1	△18
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,517	△7,425
現金及び現金同等物に係る換算差額	△1,719	△376
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△18,890	5,958
現金及び現金同等物の期首残高	35,785	16,895
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,895	※1 22,853

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。</p> <p>当該連結子会社は、ステップ・プロパティーズ株式会社、ステップ・アソシエイツ株式会社、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>	同左
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した関連会社はありません。</p> <p>(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>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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>	同左
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>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。</p> <p>b その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定してしております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 <p>なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資(金融商品取引法第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>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの 同左 ・時価のないもの 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<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 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>b 未成業務支出金 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより営業利益及び経常利益は0百万円、税金等調整前当期純利益は253百万円それぞれ減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は軽微であります。</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(リース資産を除く) 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。 また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>② 無形固定資産(リース資産を除く) ソフトウェア(自社利用分)については、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 リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>② 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> <hr/> <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(リース資産を除く) 同左</p> <p>② 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>③ リース資産 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>④ 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却 によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定 と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 営業未収入金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備える ため、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備える ため、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>④ 投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 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。 (会計方針の変更) 当連結会計年度より、「退職給付に 係る会計基準」の一部改正(その3) (企業会計基準第19号 平成20年7月 31日)を適用して おります。 なお、これによる損益に与える影響 は ありません。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 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>

項目	前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<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>(5) 消費税等の会計処理について 消費税等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>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>(5) 消費税等の会計処理について 同左</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。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	該当事項はありません。	同左
7 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。	同左

【会計方針の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当連結会計年度から適用し、所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。</p> <p>また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・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>この適用による損益に与える影響は軽微であり、セグメント情報に与える影響はありません。</p>	—————

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成業務支出金」に区分しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成業務支出金」はそれぞれ4,309百万円、448百万円、1,471百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました「支払手数料」(当連結会計年度417百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度においては販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」(前連結会計年度417百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の100分の10を超えることとなったため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フロー「営業貸付金の増減額(△は増加)」(当連結会計年度1百万円)は、当連結会計年度においては金額の重要性が乏しいため、「その他営業活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)														
<p>※1</p> <p>※2 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>○偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6</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	6	計	6	<p>※1 従来、販売用不動産として保有していた資産を所有目的の変更により、建物へ165百万円、土地へ1,065百万円振替えております。</p> <p>※2 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>○偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">7</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	4	一般顧客	3	計	7
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	6														
計	6														
被保証者	保証金額(百万円)														
ローン利用者	4														
一般顧客	3														
計	7														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																				
<p>※1</p> <p>※2 固定資産売却損の主なもの、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※3 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>※4 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">神奈川県藤沢市</td> <td style="text-align: center;">遊休資産</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">43</td> </tr> </tbody> </table> <p>(減損損失の認識に至った経緯)</p> <p>上記の建物については、賃貸資産として取得しましたが、テナントの退去による空室状態で現状での有効利用が難しい遊休資産であり、今後の利用計画も無く現在は売却活動中であります。</p> <p>売却予定により回収可能価額が著しく低下したため、減損損失を認識いたしました。</p> <p>(資産のグルーピングの方法)</p> <p>事業の種類別セグメントを基準に概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として店舗を基本単位とした資産のグルーピングを行っており、賃貸資産及び遊休資産については個別の物件ごとにグルーピングしております。</p> <p>(回収可能価額の算定方法等)</p> <p>正味売却価額により測定しており、近隣取引事例を基本に算定しております。</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	神奈川県藤沢市	遊休資産	建物	43	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が含まれております。</p> <p style="text-align: right;">営業原価 80百万円</p> <p>※2</p> <p style="text-align: center;">同左</p> <p>※3</p> <p>※4 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">神奈川県藤沢市</td> <td style="text-align: center;">遊休資産</td> <td style="text-align: center;">土地建物等</td> <td style="text-align: center;">34</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">東京都世田谷区 他(計3件)</td> <td style="text-align: center;">賃貸資産</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">39</td> </tr> </tbody> </table> <p>(減損損失の認識に至った経緯)</p> <p>テナントの退去に伴い現在売却活動中の遊休資産及び所有目的を変更した賃貸資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(74百万円)として計上いたしました。</p> <p>(資産のグルーピングの方法)</p> <p>事業の種類別セグメントを基準に概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として店舗を基本単位とした資産のグルーピングを行っており、賃貸資産及び遊休資産については個別の物件ごとにグルーピングしております。</p> <p>(回収可能価額の算定方法等)</p> <p>正味売却価額により測定しており、近隣取引事例を基本に算定しております。</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	神奈川県藤沢市	遊休資産	土地建物等	34	東京都世田谷区 他(計3件)	賃貸資産	土地	39
場所	用途	種類	金額 (百万円)																		
神奈川県藤沢市	遊休資産	建物	43																		
場所	用途	種類	金額 (百万円)																		
神奈川県藤沢市	遊休資産	土地建物等	34																		
東京都世田谷区 他(計3件)	賃貸資産	土地	39																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	28,600,000	—	—	28,600,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	156	18	—	174

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加18株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成20年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,715	60.00	平成20年3月31日	平成20年6月27日
平成20年11月5日 取締役会	普通株式	1,715	60.00	平成20年9月30日	平成20年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成21年3月31日	平成21年6月26日

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	28,600,000	—	—	28,600,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	174	6	—	180

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加6株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成21年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,715	60.00	平成21年3月31日	平成21年6月26日
平成21年11月4日 取締役会	普通株式	1,143	40.00	平成21年9月30日	平成21年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成22年6月25日 定時株主総会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成22年3月31日	平成22年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
※1	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	※1	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
	現金及び預金 16,892百万円		現金及び預金 22,850百万円
	有価証券(MMF) 2百万円		有価証券(MMF) 2百万円
	現金及び現金同等物 16,895百万円		現金及び現金同等物 22,853百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																			
リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権 移転外ファイナンス・リース取引 (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				リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権 移転外ファイナンス・リース取引 (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 及び備品等)	57	35	21	その他 (工具、器具 及び備品等)	41	32	8																																
無形固定資産 (ソフトウェア)	20	12	8	無形固定資産 (ソフトウェア)	13	9	3																																
合計	77	47	29	合計	54	42	12																																
<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>17百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>29百万円</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>55百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>55百万円</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	17百万円	1年超	12百万円	合計	<u>29百万円</u>	支払リース料	55百万円	減価償却費相当額	55百万円	<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>9百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>12百万円</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>17百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>17百万円</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	9百万円	1年超	2百万円	合計	<u>12百万円</u>	支払リース料	17百万円	減価償却費相当額	17百万円												
1年以内	17百万円																																						
1年超	12百万円																																						
合計	<u>29百万円</u>																																						
支払リース料	55百万円																																						
減価償却費相当額	55百万円																																						
1年以内	9百万円																																						
1年超	2百万円																																						
合計	<u>12百万円</u>																																						
支払リース料	17百万円																																						
減価償却費相当額	17百万円																																						
<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容 ・有形固定資産 主として、本社におけるコンピュータサーバ ー(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とし て算出する方法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料(解約不能のもの)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>89百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>215百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>305百万円</u></td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料(解約不能のもの)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>124百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>167百万円</u></td> </tr> </table>				未経過リース料(解約不能のもの)		1年以内	89百万円	1年超	215百万円	合計	<u>305百万円</u>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年以内	43百万円	1年超	124百万円	合計	<u>167百万円</u>	<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容 ・有形固定資産 主として、本社におけるコンピュータサーバ ー(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とし て算出する方法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料(解約不能のもの)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>90百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>125百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>216百万円</u></td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <table> <tr> <td>未経過リース料(解約不能のもの)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年以内</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>81百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>124百万円</u></td> </tr> </table>				未経過リース料(解約不能のもの)		1年以内	90百万円	1年超	125百万円	合計	<u>216百万円</u>	未経過リース料(解約不能のもの)		1年以内	43百万円	1年超	81百万円	合計	<u>124百万円</u>
未経過リース料(解約不能のもの)																																							
1年以内	89百万円																																						
1年超	215百万円																																						
合計	<u>305百万円</u>																																						
未経過リース料(解約不能のもの)																																							
1年以内	43百万円																																						
1年超	124百万円																																						
合計	<u>167百万円</u>																																						
未経過リース料(解約不能のもの)																																							
1年以内	90百万円																																						
1年超	125百万円																																						
合計	<u>216百万円</u>																																						
未経過リース料(解約不能のもの)																																							
1年以内	43百万円																																						
1年超	81百万円																																						
合計	<u>124百万円</u>																																						

(金融商品関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に住宅の仲介事業及び受託販売事業を行っており、営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動が大きいため、資金計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は、銀行借入により調達しております。デリバティブは、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(為替相場変動リスク及び借入金金利変動リスク)を回避するために利用し、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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、ほとんど1年以内の回収予定であります。有価証券及び投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式と宅地建物取引業法に基づく営業保証金の供託に利用している分離元本国債であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金及び預り金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金は、主に当社の営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動に対処する資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、一部の在外連結子会社が、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、自国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約及び通貨スワップを利用しております。また、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジ取引として金利スワップを利用しております。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項 4 会計処理基準に関する事項 (4) 重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスクの管理

当社は、営業債権について、経理規程等に従い、各部門及び各業務部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手毎に期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。連結子会社についても同様の管理を行っております。

満期保有目的の債券は、資金運用規程に従い、格付の高い債券を対象としているため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引については、取引相手先の契約不履行に係るリスクがあります。当社は契約相手先の信用リスクを軽減するため、複数の格付の高い金融機関と取引を行っております。

② 市場リスクの管理

当社は、市場リスクの管理について、市場リスク管理規程に基づき行っております。変動金利の借入金は、金融情勢及び借入金残高を勘案し、リスクヘッジしております。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握し、関係部署及び担当役員に報告しております。

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。一部の在外連結子会社は、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、自国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約及び通貨スワップを利用しております。

③ 資金調達に係る流動性リスクの管理

当社は、各部署からの報告に基づき財務部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性預金を一定の金額に維持すること等により、流動性リスクを管理しております。また、主要取引金融機関とコミットメントライン契約を締結し、流動性リスクを補完しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)を参照ください。)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	22,850	22,850	—
(2) 営業未収入金	576		
貸倒引当金(※1)	△13		
	563	563	—
(3) 有価証券及び投資有価証券			
①満期保有目的の債券(※2)	1,263	1,278	14
②その他有価証券	315	315	—
(4) 短期貸付金(※3)	2,763	2,763	—
(5) 破産更生債権等	11,280		
貸倒引当金(※4)	△5,191		
	6,088	6,088	—
資産計	33,845	33,860	14
(1) 営業未払金	214	214	—
(2) 短期借入金	14,300	14,300	—
(3) 預り金	16,450	16,450	—
負債計	30,964	30,964	—
デリバティブ取引	389	389	—

(※1) 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(※2) 投資その他の資産「その他」に含まれております。

(※3) 流動資産「その他」に含まれております。

(※4) 破産更生債権等に対応する貸倒引当金を控除しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 営業未収入金

基本的には短期間にて決済されるが、回収事故に対処して、原則貸倒実績率により回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 有価証券及び投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

(4) 短期貸付金

契約期間は短期であり、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(5) 破産更生債権等

個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しているため、時価は帳簿価額から貸倒引当金を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

負債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金及び(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	170
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	467
合計	637

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	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)
現金及び預金	22,850	—	—	—
営業未収入金	576	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	195	1,095	—	—
短期貸付金	2,763	—	—	—
合計	26,385	1,095	—	—

破産更生債権等(11,280百万円)は、償還予定額が見込めず、上記に含めておりません。

(有価証券関係)
前連結会計年度(平成21年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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	981	987	5
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	275	275	△0
合計	1,257	1,262	5

2 その他有価証券で時価のあるもの

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			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	284	266	△18
小計	284	266	△18
合計	284	266	△18

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。なお、当連結会計年度において減損処理を行い、投資有価証券評価損264百万円を計上しております。

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

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	471
合計	717

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

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)
債券				
国債・地方債等	251	1,006	—	—
合計	251	1,006	—	—

当連結会計年度(平成22年3月31日)

1 満期保有目的の債券

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	1,249	1,263	14
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	14	14	△0
合計	1,263	1,278	14

2 その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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			
株式	216	204	12
小計	216	204	12
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	96	124	△27
小計	96	124	△27
合計	312	328	△15

(注) MMF(連結貸借対照表計上額2百万円)については、預金と同様の性格を有することから、取得原価をもって貸借対照表価額とし、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

区分	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)
株式	44	—	56

(デリバティブ取引関係)
前連結会計年度

1 取引の状況に関する事項(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(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。

(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。

(3) 取引の利用目的

為替予約及び通貨スワップは、外貨建取引等の本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。

(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。

(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。

2 取引の時価等に関する事項(平成21年3月31日)

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(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (百万円)	契約額のうち 1年超 (百万円)	時価 (百万円)
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,271	—	50
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,672	—	339
合計			9,943	—	389

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) 金利関連

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																								
<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。 上記に加え平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。</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及び確定拠出年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21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;">△2,745百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△150百万円</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;">△2,895百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,745百万円	② 未認識数理計算上の差異	△150百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,895百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成22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;">△2,833百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△17百万円</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;">△2,851百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,833百万円	② 未認識数理計算上の差異	△17百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,851百万円												
① 退職給付債務	△2,745百万円																								
② 未認識数理計算上の差異	△150百万円																								
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,895百万円																								
① 退職給付債務	△2,833百万円																								
② 未認識数理計算上の差異	△17百万円																								
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,851百万円																								
<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">269百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">40百万円</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;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 小計(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315百万円</td> </tr> <tr> <td>⑤ その他</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑥ 退職給付費用(④+⑤)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">497百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 「⑤ その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。</p>	① 勤務費用	269百万円	② 利息費用	40百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	5百万円	④ 小計(①+②+③)	315百万円	⑤ その他	182百万円	⑥ 退職給付費用(④+⑤)	497百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">264百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">54百万円</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;">△150百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 小計(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">168百万円</td> </tr> <tr> <td>⑤ その他</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑥ 退職給付費用(④+⑤)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">488百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 「⑤ その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。</p>	① 勤務費用	264百万円	② 利息費用	54百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	△150百万円	④ 小計(①+②+③)	168百万円	⑤ その他	320百万円	⑥ 退職給付費用(④+⑤)	488百万円
① 勤務費用	269百万円																								
② 利息費用	40百万円																								
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	5百万円																								
④ 小計(①+②+③)	315百万円																								
⑤ その他	182百万円																								
⑥ 退職給付費用(④+⑤)	497百万円																								
① 勤務費用	264百万円																								
② 利息費用	54百万円																								
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	△150百万円																								
④ 小計(①+②+③)	168百万円																								
⑤ その他	320百万円																								
⑥ 退職給付費用(④+⑤)	488百万円																								
<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 期間定額基準 期間配分方法</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</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 期間定額基準 期間配分方法		② 割引率	2.0%	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 期間定額基準 の期間配分方法</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</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 期間定額基準 の期間配分方法		② 割引率	2.0%	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 期間定額基準 期間配分方法																									
② 割引率	2.0%																								
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 期間定額基準 の期間配分方法																									
② 割引率	2.0%																								
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。)																								

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)		当連結会計年度 (平成22年3月31日)	
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		繰延税金資産	
退職給付引当金	1,178百万円	退職給付引当金	1,160百万円
賞与引当金	652百万円	受託販売原価	760百万円
受託販売原価	651百万円	賞与引当金	669百万円
未払費用	126百万円	未払事業税及び 未払地方法人特別税	255百万円
未払事業税	108百万円	未払費用	160百万円
たな卸資産評価損	101百万円	たな卸資産評価損	132百万円
税務上の繰越欠損金	93百万円	販売手数料	131百万円
投資有価証券評価損	92百万円	貸倒引当金繰入超過額	125百万円
役員退職慰労引当金	85百万円	役員退職慰労引当金	75百万円
その他	389百万円	その他	417百万円
繰延税金資産合計	<u>3,480百万円</u>	繰延税金資産小計	<u>3,888百万円</u>
繰延税金負債		評価性引当額	<u>△9百万円</u>
繰延税金負債合計	<u>一百万円</u>	繰延税金資産合計	<u>3,879百万円</u>
繰延税金資産の純額	<u>3,480百万円</u>	繰延税金負債	
(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。		繰延ヘッジ損益	<u>△136百万円</u>
流動資産－繰延税金資産	1,880百万円	繰延税金負債合計	<u>△136百万円</u>
固定資産－繰延税金資産	1,599百万円	繰延税金資産の純額	<u>3,742百万円</u>
		(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	
		流動資産－繰延税金資産	2,049百万円
		固定資産－繰延税金資産	1,693百万円

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しております。

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。平成22年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,314百万円、減損損失は74百万円(特別損失に計上)であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			連結決算日における時価
前連結会計年度末残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
52,836	803	53,639	39,809

(注) 1 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2 主な変動

増加は、販売用不動産からの振替 1,231百万円、
賃貸用のオフィスビル等のリニューアル 100百万円、
減少は、減価償却 329百万円、
賃貸用のオフィスビルの自社使用への転用 107百万円、
減損損失 74百万円であります。

3 時価の算定方法

主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(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(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	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)	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	39,890	3,890	2,443	3,796	523	50,544	—	50,544
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	142	97	106	—	—	345	(345)	—
計	40,032	3,987	2,550	3,796	523	50,890	(345)	50,544
営業費用	31,433	3,947	1,141	3,790	333	40,645	3,393	44,039
営業利益	8,599	40	1,408	5	190	10,244	(3,738)	6,505
II 資産、減価償 却費、減損損 失及び資本的 支出								
資産	9,342	2,128	54,581	5,338	6,434	77,825	21,137	98,963
減価償却費	324	10	348	3	0	687	186	873
減損損失	—	—	43	—	—	43	—	43
資本的支出	242	6	55	—	—	304	135	439

(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

その他 : 住宅ローンに係る事務代行等

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3,745百万円であり、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30,172百万円であり、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(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

	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)	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	40,427	5,838	2,258	6,786	632	55,942	—	55,942
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	87	112	115	—	—	315	(315)	—
計	40,514	5,951	2,373	6,786	632	56,258	(315)	55,942
営業費用	30,630	4,651	1,196	6,601	357	43,437	3,194	46,632
営業利益	9,884	1,300	1,176	184	274	12,821	(3,510)	9,310
II 資産、減価償 却費、減損損 失及び資本的 支出								
資産	8,989	1,636	55,505	5,212	6,410	77,755	27,522	105,277
減価償却費	289	12	354	2	0	659	206	865
減損損失	—	—	74	—	—	74	—	74
資本的支出	109	33	119	0	—	263	393	657

(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
- その他 : 住宅ローンに係る事務代行等

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3,518百万円であり、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37,372百万円であり、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(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

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(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)及び当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)及び「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、親会社の役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社、当該会社の子会社、重要な子会社の役員が開示対象に追加されておりますが、新たに連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引を開示しております。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	住友不動産 ㈱	東京都 新宿区	122,805	総合不動産 産業	(被所有) 直接 70.31 間接 —	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。 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の 受託販売等	1,521	営業 未収入金	102
									流動資産 「その他」	3
									営業未払金	0
									預り金	1,198

(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。

取引条件及び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。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の 親会社 を持つ 会社	住友不動産 カリフォルニア	アメリカ 合衆国 カリフォ ルニア州	US \$ 162,771千	不動産 賃貸事業	なし	資金の貸付	資金の貸付	2,731	短期貸付金	2,731
							利息の受取	164	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の貸付に関する取引条件については、市場金利等を勘案して決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

住友不動産㈱(東京証券取引所及び大阪証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
親会社	住友不動産 ㈱	東京都 新宿区	122,805	総合不動 産業	(被所有) 直接 70.31 間接 —	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。 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の 受託販売等	2,681	営業 未収入金	122
									流動資産 「その他」	15
									営業未払金	9
									預り金	3,025
									流動負債 「その他」	3

(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。

取引条件及び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。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と同一の親会社を持つ会社等及び連結財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
同一の 親会社 を持つ 会社	住友不動産 カリフォルニア	アメリカ 合衆国 カリフォ ルニア州	US \$ 162,771千	不動産 賃貸事業	なし	資金の貸付	資金の貸付	2,763	短期貸付金	2,763
							利息の受取	107	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

資金の貸付に関する取引条件については、市場金利等を勘案して決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

住友不動産㈱(東京証券取引所及び大阪証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,105.32円	1株当たり純資産額	2,193.22円
1株当たり当期純利益	124.83円	1株当たり当期純利益	188.93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 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,570	5,403
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,570	5,403
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,832	28,599,822

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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	18,600	14,300	1.0	—
1年以内に返済予定の長期借入金	250	—	—	—
1年以内に返済予定のリース債務	6	23	—	—
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	14	51	—	平成23年9月30日～ 平成26年4月30日
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	18,871	14,374	—	—

(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。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額で連結貸借対照表に計上しているため「平均利率」の記載はしていません。

2 リース債務(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)
22	20	7	0

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 6,000百万円
当連結会計年度末借入残高 一百万円

(2)【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日)	第2四半期 (自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日)	第3四半期 (自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日)	第4四半期 (自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益 (百万円)	12,073	14,283	12,584	17,001
税金等調整前 四半期純利益 (百万円)	1,246	2,545	1,548	3,975
四半期純利益 (百万円)	718	1,480	882	2,321
1株当たり 四半期純利益 (円)	25.12	51.77	30.84	81.18

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,041	22,212
営業未収入金	451	457
販売用不動産	124	104
未成業務支出金	1,701	1,152
前払費用	350	354
繰延税金資産	1,629	2,033
関係会社短期貸付金	9,005	9,815
その他	315	343
貸倒引当金	△2	△16
流動資産合計	30,617	36,458
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,351	17,367
減価償却累計額	△9,305	△9,673
建物（純額）	8,046	7,694
構築物	449	444
減価償却累計額	△361	△366
構築物（純額）	87	78
機械及び装置	58	58
減価償却累計額	△55	△55
機械及び装置（純額）	3	2
工具、器具及び備品	1,142	1,147
減価償却累計額	△902	△941
工具、器具及び備品（純額）	240	206
土地	39,445	39,445
リース資産	21	89
減価償却累計額	△1	△19
リース資産（純額）	19	70
有形固定資産合計	47,841	47,497
無形固定資産		
ソフトウェア	305	193
ソフトウェア仮勘定	66	314
電話加入権	116	116
無形固定資産合計	489	625

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	507	478
関係会社株式	17,774	17,774
破産更生債権等	11,234	11,095
長期前払費用	23	18
繰延税金資産	1,492	1,387
敷金及び保証金	4,655	4,599
その他	52	52
貸倒引当金	△5,016	△5,048
投資その他の資産合計	30,723	30,357
固定資産合計	79,055	78,481
資産合計	109,672	114,939
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142	143
短期借入金	※1 30,623	※1 25,012
1年内返済予定の長期借入金	250	—
リース債務	6	23
未払金	223	223
未払費用	1,030	1,265
未払法人税等	1,168	2,826
未払消費税等	361	514
前受金	63	370
預り金	※1 10,010	※1 16,439
賞与引当金	1,583	1,624
流動負債合計	45,462	48,443
固定負債		
リース債務	14	51
退職給付引当金	2,895	2,851
役員退職慰労引当金	209	186
受入敷金保証金	1,401	984
固定負債合計	4,520	4,074
負債合計	49,982	52,517

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金	3,543	3,543
資本剰余金合計	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金	49,000	49,000
繰越利益剰余金	3,978	6,709
利益剰余金合計	53,188	55,919
自己株式	△1	△1
株主資本合計	59,700	62,431
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△10	△9
評価・換算差額等合計	△10	△9
純資産合計	59,689	62,421
負債純資産合計	109,672	114,939

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
営業収益		
仲介事業収益	39,808	40,368
受託販売事業収益	3,743	5,739
賃貸事業収益	1,924	1,745
その他の事業収益	245	258
営業収益合計	45,722	48,112
営業原価		
仲介原価	31,151	30,374
受託販売原価	3,713	4,440
賃貸原価	763	704
その他の事業原価	※1 278	※1 259
営業原価合計	35,906	35,778
売上総利益	9,815	12,333
販売費及び一般管理費		
役員報酬	352	315
給料及び賞与	905	903
賞与引当金繰入額	37	36
退職給付費用	22	32
役員退職慰労引当金繰入額	29	21
福利厚生費	226	228
減価償却費	186	206
賃借料	417	371
支払手数料	297	263
広告宣伝費	293	226
貸倒引当金繰入額	9	53
その他	966	857
販売費及び一般管理費合計	3,745	3,518
営業利益	6,070	8,815
営業外収益		
受取利息	※2 153	※2 112
有価証券利息	8	9
受取配当金	※2 11	※2 491
その他	22	22
営業外収益合計	195	635
営業外費用		
支払利息	※2 352	※2 277
その他	10	18
営業外費用合計	363	295
経常利益	5,902	9,154

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
特別利益		
受取補償金	—	147
特別利益合計	—	147
特別損失		
固定資産除却損	※3 11	※3 19
投資有価証券売却損	—	56
投資有価証券評価損	264	—
特別損失合計	275	75
税引前当期純利益	5,627	9,226
法人税、住民税及び事業税	2,191	3,936
法人税等調整額	199	△300
法人税等合計	2,390	3,635
当期純利益	3,236	5,590

【仲介原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		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)		327	1.1	144	0.5
人件費		17,956	57.6	17,772	58.5
諸経費	※1	12,867	41.3	12,456	41.0
合計		31,151	100.0	30,374	100.0

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	5,314百万円	広告宣伝費	5,271百万円
賃借料	3,188百万円	賃借料	3,194百万円
減価償却費	320百万円	減価償却費	286百万円

【受託販売原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		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)		61	1.6	220	5.6
人件費		2,786	70.7	2,730	70.2
諸経費	※1	1,094	27.7	940	24.2
合計		3,942	100.0	3,892	100.0
期首未成業務支出金		1,471	—	1,701	—
期末未成業務支出金		1,701	—	1,152	—
当期受託販売原価		3,713	—	4,440	—

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	2百万円	広告宣伝費	1百万円
賃借料	170百万円	賃借料	168百万円
減価償却費	8百万円	減価償却費	10百万円

【賃貸原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	315	41.3	292	41.5
人件費		30	4.0	28	4.0
諸経費	※2	417	54.7	383	54.5
合計		763	100.0	704	100.0

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	64百万円	賃借料	50百万円
減価償却費	250百万円	減価償却費	241百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
租税公課	118百万円	租税公課	120百万円

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	67	24.3	21	8.3
人件費		181	65.3	208	80.1
諸経費	※2	29	10.4	30	11.6
合計		278	100.0	259	100.0

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
不動産販売原価	67百万円	不動産販売原価	21百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	20百万円	賃借料	20百万円

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,970	2,970
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
資本剰余金合計		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	210	210
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	43,000	49,000
当期変動額		
別途積立金の積立	6,000	—
当期変動額合計	6,000	—
当期末残高	49,000	49,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	10,173	3,978
当期変動額		
別途積立金の積立	△6,000	—
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,236	5,590
当期変動額合計	△6,195	2,730
当期末残高	3,978	6,709
利益剰余金合計		
前期末残高	53,383	53,188
当期変動額		
別途積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,236	5,590
当期変動額合計	△195	2,730
当期末残高	53,188	55,919

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月 31日)
自己株式		
前期末残高	△1	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
前期末残高	59,895	59,700
当期変動額		
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,236	5,590
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△195	2,730
当期末残高	59,700	62,431
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△121	△10
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	110	1
当期変動額合計	110	1
当期末残高	△10	△9
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△121	△10
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	110	1
当期変動額合計	110	1
当期末残高	△10	△9
純資産合計		
前期末残高	59,774	59,689
当期変動額		
剰余金の配当	△3,431	△2,859
当期純利益	3,236	5,590
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	110	1
当期変動額合計	△84	2,732
当期末残高	59,689	62,421

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
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、全部純資産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	デリバティブ 時価法によっております。	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(収益性の低下による簿価切下げの方法)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(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ25百万円減少しております。</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(リース資産を除く) 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。 また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	<p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) ソフトウェア(自社利用分)については、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) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の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>(4) 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>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 同左</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p>
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 営業未収入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備えるため、将来の支給見込額のうち当事業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 従業員の退職給付に備えるため、当事業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、その発生年度の翌事業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 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、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 従業員の退職給付に備えるため、当事業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、その発生年度の翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。 (会計方針の変更) 当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。 なお、これによる損益に与える影響はありません。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
6 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 当事業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> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段…金利スワップ ・ヘッジ対象…借入金 <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>
7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理について 消費税等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>

【会計方針の変更】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を当事業年度から適用し、所有権移転外ファイナンス・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から通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更し、リース資産として計上しております。</p> <p>また、リース資産の減価償却の方法は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。</p> <p>なお、リース取引開始日が適用初年度前の所有権移転外ファイナンス・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>この適用による損益に与える影響は軽微であります。</p>	—————

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>(損益計算書関係)</p> <p>前事業年度において区分掲記しておりました「事業税」(当事業年度123百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の100分の5以下となったため、当事業年度においては販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しております。</p>	—————

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)																						
<p>※1 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;">12,023百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">1,266百万円</td> </tr> </table> <p>○偶発債務 期末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6</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	12,023百万円	預り金	1,266百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	6	計	6	<p>※1 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;">10,712百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">3,093百万円</td> </tr> </table> <p>○偶発債務 期末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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;">4</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	短期借入金	10,712百万円	預り金	3,093百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	4	一般顧客	3	計	7
短期借入金	12,023百万円																						
預り金	1,266百万円																						
被保証者	保証金額(百万円)																						
ローン利用者	6																						
計	6																						
短期借入金	10,712百万円																						
預り金	3,093百万円																						
被保証者	保証金額(百万円)																						
ローン利用者	4																						
一般顧客	3																						
計	7																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)												
<p>※1</p>	<p>※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">その他の事業原価</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> </table>	その他の事業原価	10百万円										
その他の事業原価	10百万円												
<p>※2 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;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">174百万円</td> </tr> </table>	受取利息	133百万円	受取配当金	一百万円	支払利息	174百万円	<p>※2 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;">107百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">480百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">114百万円</td> </tr> </table>	受取利息	107百万円	受取配当金	480百万円	支払利息	114百万円
受取利息	133百万円												
受取配当金	一百万円												
支払利息	174百万円												
受取利息	107百万円												
受取配当金	480百万円												
支払利息	114百万円												
<p>※3 「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;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11百万円</td> </tr> </table>	建物	6百万円	工具、器具及び備品ほか	5百万円	計	11百万円	<p>※3 「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;">15百万円</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;">19百万円</td> </tr> </table>	建物	15百万円	工具、器具及び備品ほか	3百万円	計	19百万円
建物	6百万円												
工具、器具及び備品ほか	5百万円												
計	11百万円												
建物	15百万円												
工具、器具及び備品ほか	3百万円												
計	19百万円												

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	156	18	—	174

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加18株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	174	6	—	180

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加6株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)																																																												
<p>リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">77</td> <td style="text-align: center;">47</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29百万円</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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">55百万円</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>		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)	車両運搬具	5	3	2	工具、器具 及び備品	51	32	19	ソフトウェア	20	12	8	合計	77	47	29	1年以内	17百万円	1年超	12百万円	合計	29百万円	支払リース料	55百万円	減価償却費相当額	55百万円	<p>リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: center;">36</td> <td style="text-align: center;">27</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">9</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">12</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">9百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">12百万円</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 style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">17百万円</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>		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)	車両運搬具	5	4	0	工具、器具 及び備品	36	27	8	ソフトウェア	13	9	3	合計	54	42	12	1年以内	9百万円	1年超	2百万円	合計	12百万円	支払リース料	17百万円	減価償却費相当額	17百万円
	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)																																																										
車両運搬具	5	3	2																																																										
工具、器具 及び備品	51	32	19																																																										
ソフトウェア	20	12	8																																																										
合計	77	47	29																																																										
1年以内	17百万円																																																												
1年超	12百万円																																																												
合計	29百万円																																																												
支払リース料	55百万円																																																												
減価償却費相当額	55百万円																																																												
	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)																																																										
車両運搬具	5	4	0																																																										
工具、器具 及び備品	36	27	8																																																										
ソフトウェア	13	9	3																																																										
合計	54	42	12																																																										
1年以内	9百万円																																																												
1年超	2百万円																																																												
合計	12百万円																																																												
支払リース料	17百万円																																																												
減価償却費相当額	17百万円																																																												
<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有形固定資産 主として、本社におけるコンピュータサーバー(工具、器具及び備品)であります。 <p>(2) リース資産の減価償却の方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">206百万円</td> </tr> </table>	1年以内	58百万円	1年超	148百万円	合計	206百万円	<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有形固定資産 主として、本社におけるコンピュータサーバー(工具、器具及び備品)であります。 <p>(2) リース資産の減価償却の方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算出する方法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">148百万円</td> </tr> </table>	1年以内	58百万円	1年超	89百万円	合計	148百万円																																																
1年以内	58百万円																																																												
1年超	148百万円																																																												
合計	206百万円																																																												
1年以内	58百万円																																																												
1年超	89百万円																																																												
合計	148百万円																																																												

(有価証券関係)

前事業年度(平成21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。

当事業年度(平成22年3月31日)

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(百万円)
(1) 子会社株式	17,769
(2) 関連会社株式	5
計	17,774

上記については、市場価格がありません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるものであります。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
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	繰延税金資産
退職給付引当金 1,178百万円	退職給付引当金 1,160百万円
受託販売原価 651百万円	受託販売原価 760百万円
賞与引当金 644百万円	賞与引当金 660百万円
未払費用 119百万円	未払事業税及び 未払地方法人特別税 229百万円
未払事業税 100百万円	未払費用 153百万円
投資有価証券評価損 92百万円	販売手数料 131百万円
役員退職慰労引当金 85百万円	役員退職慰労引当金 75百万円
会員権評価損 66百万円	未収利息 71百万円
その他 182百万円	その他 176百万円
繰延税金資産合計 3,121百万円	繰延税金資産合計 3,420百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延税金負債合計 一百万円	繰延税金負債合計 一百万円
繰延税金資産の純額 3,121百万円	繰延税金資産の純額 3,420百万円

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)		当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,087.05円	1株当たり純資産額	2,182.59円
1株当たり当期純利益	113.17円	1株当たり当期純利益	195.48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。

	前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	3,236	5,590
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(百万円)	3,236	5,590
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,832	28,599,822

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

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)	53,000	208
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	2,000	100
		マイルストーン ターンアラウンド マネジメント(株)	2,000	60
		コーエーテクモホールディングス(株)	58,737	39
		(株)南都銀行	71,000	37
		(株)三重銀行	77,000	19
		大和システム(株)	41,300	7
		不動産信用保証(株)	550	5
		小計	305,587	478
計		305,587	478	

【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69回分離元本国債	505	493
		第74回分離元本国債	323	316
		第84回分離元本国債	241	235
		第47回分離元本国債	135	134
		第49回分離元本国債	35	34
		第56回分離元本国債	20	19
		第87回分離元本国債	15	14
		第58回分離元本国債	10	9
		第53回分離元本国債	5	4
		小計	1,290	1,263
計		1,290	1,263	

(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「敷金及び保証金」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	17,351	80	64	17,367	9,673	416	7,694
構築物	449	1	6	444	366	9	78
機械及び装置	58	—	—	58	55	0	2
工具、器具及び備品	1,142	27	21	1,147	941	59	206
土地	39,445	—	—	39,445	—	—	39,445
リース資産	21	68	—	89	19	17	70
有形固定資産計	58,468	177	92	58,553	11,055	504	47,497
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	466	272	229	193
ソフトウェア仮勘定	—	—	—	314	—	—	314
電話加入権	—	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	—	—	—	897	272	229	625
長期前払費用	39	8	11	37	18	10	18
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100分の1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。

【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	5,018	56	8	2	5,064
賞与引当金	1,583	1,624	1,583	—	1,624
役員退職慰労引当金	209	21	44	—	186

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替戻入額(0百万円)及び個別債権の回収額(1百万円)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	106
預金の種類	
当座預金	2,322
普通預金	19,718
その他預金	64
小計	22,106
合計	22,212

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	228
受託販売	191
賃貸	7
その他	30
合計	457

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産(株)	122
(株)大京	68
近鉄不動産(株)	58
日本たばこ産業(株)	32
ステップ・ローン・パートナーズ(株)	30
その他	145
合計	457

(ハ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	次期繰越高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
451	4,661	4,655	457	91.0	35.6

(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 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	397.03	65
	建物	288.69	
土地	—	534.00	38
合計	—	—	104

(ロ) 地域別内訳

地域	面積(m ²)		金額(百万円)
	戸建	土地	
神奈川県	土地	101.35	67
	建物	101.85	
大阪府	土地	94.72	6
	建物	67.65	
奈良県	土地	200.96	29
	建物	119.19	
合計	土地	397.03	104
	建物	288.69	

ニ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	779
経費	373
合計	1,152

(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。

ホ 関係会社短期貸付金

相手先	金額(百万円)
ステップ・プロパティーズ(株)	5,440
ウエル横浜(株)	2,400
ステップ・インベストメント(株)	1,975
合計	9,815

ヘ 関係会社株式

銘柄	金額(百万円)
ステップ・プロパティーズ(株)	1,030
ステップ・アソシエイツ(株)	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(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

ト 破産更生債権等

区分	金額(百万円)
貸付金	11,042
その他	52
合計	11,095

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	85
受託販売	56
賃貸	0
合計	143

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)サン・ヒーローズ	65
ステップ・アソシエイツ(株)	16
(株)ソフトライフ	11
住友不動産(株)	10
長田商事(株)	3
その他	36
合計	143

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	10,152
(株)三井住友銀行	4,000
住友信託銀行(株)	2,000
(株)南都銀行	1,200
(株)群馬銀行	1,200
(株)静岡銀行	1,200
(株)東京都民銀行	1,200
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000
(株)七十七銀行	1,000
その他	2,060
合計	25,012

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
顧客からの預り金	5,332
受託販売の事業主からの預り金	10,914
その他	192
合計	16,439

(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】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	10株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 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	—
買取・買増手数料	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	電子公告とする。 URL: http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html 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。
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利並びに単元未満株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

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並びに確認書

事業年度 第35期(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日) 平成21年6月26日関東財務局長
に提出

(2) 内部統制報告書

平成21年6月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第36期第1四半期(自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日) 平成21年8月11日関東財務局長
に提出

第36期第2四半期(自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日) 平成21年11月12日関東財務局長
に提出

第36期第3四半期(自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日) 平成22年2月10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。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年6月25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 大橋正義
【最高財務責任者の役職氏名】	—
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
【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、金融商品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。

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

当社代表取締役社長大橋正義は、当社及び連結子会社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について(意見書)」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度末日である平成22年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制(全社的な内部統制)の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社及び連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社8社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定いたしました。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高(連結会社間取引消去後)の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している当社を重要な事業拠点としております。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として、営業収益、営業未収入金及び未成業務支出金に至る業務プロセスを評価の対象といたしました。さらに、選定した重要な事業拠点以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社及び連結子会社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6 月26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 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21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、連結株主資本等変動計算書、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21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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産販売株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、住友不動産販売株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

-
- ※1 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。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成22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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ㊞

指定社員
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22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、連結株主資本等変動計算書、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22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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産販売株式会社の平成22年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制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、住友不動産販売株式会社が平成22年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、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

-
- ※1 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。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 6 月26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 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 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、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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21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

-
- ※1 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。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成22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

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 深 井 康 治 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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21年4月1日から平成22年3月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動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22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

-
- ※1 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。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。