

【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20年6月26日
【事業年度】	第34期(自 平成19年4月1日 至 平成20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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	49,460	55,170	59,049	70,369	70,908
経常利益 (百万円)	10,754	11,974	15,170	21,455	19,381
当期純利益 (百万円)	6,038	6,986	9,001	11,001	11,502
純資産額 (百万円)	31,628	37,289	46,580	55,450	63,114
総資産額 (百万円)	93,993	109,221	105,382	123,253	121,256
1株当たり純資産額 (円)	1,104.78	1,302.34	1,626.87	1,938.83	2,206.80
1株当たり当期純利益 (円)	210.03	242.80	312.92	384.67	402.19
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	33.6	34.1	44.2	45.0	52.1
自己資本利益率 (%)	20.3	20.3	21.5	21.6	19.4
株価収益率 (倍)	23.8	23.0	24.1	23.7	8.4
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△5,487	27,408	4,796	28,805	12,104
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△647	1,032	△138	△562	△4,696
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△4,972	△9,743	△11,130	△10,694	△10,608
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	6,651	25,232	21,068	38,819	35,785
従業員数 (名)	2,534	2,633	2,735	2,829	2,904

(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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	44,246	47,107	52,948	60,059	61,713
経常利益 (百万円)	9,824	10,656	13,859	18,555	17,680
当期純利益 (百万円)	5,551	6,214	8,221	9,220	10,319
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)	33,531	38,736	45,341	52,396	59,774
総資産額 (百万円)	98,277	116,411	118,753	134,477	128,518
1株当たり純資産額 (円)	1,171.37	1,353.03	1,583.63	1,832.06	2,090.01
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	30 (15)	50 (18)	60 (25)	90 (40)	110 (50)
1株当たり当期純利益 (円)	193.05	215.89	285.71	322.38	360.83
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	34.1	33.3	38.2	39.0	46.5
自己資本利益率 (%)	17.9	17.2	19.6	18.9	18.4
株価収益率 (倍)	25.9	25.9	26.4	28.3	9.4
配当性向 (%)	15.5	23.2	21.0	27.9	30.5
従業員数 (名)	2,468	2,568	2,666	2,763	2,827

(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。

4 第31期の1株当たり配当額50円には、創立30周年記念配当14円を含んでおります。

2 【沿革】

- 昭和50年3月 住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内に泉住宅販売株式会社(資本金5百万円、同社全額出資)を設立
- 昭和50年7月 住友不動産販売株式会社に商号変更
本社事務所を東京都新宿区に開設
- 昭和51年6月 住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
- 昭和54年6月 住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
- 昭和57年6月 CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
- 昭和61年7月 50店目の仲介店舗を開設
- 昭和62年4月 米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
- 平成元年11月 100店目の仲介店舗を開設
- 平成2年10月 米国ニューヨーク州に現地法人S. R. E. S. コロンバスインク(現住友不動産販売N. Y. インク、連結子会社)を設立
- 平成5年10月 六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
- 平成7年3月 150店目の仲介店舗を開設
- 平成7年6月 パルハウジング株式会社(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

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、平成19年6月に株式会社パソシアから商号変更)は、受託販売業務に係る人材の派遣を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

(3) 賃貸業務

当社及びステップ・プロパティーズ株式会社(連結子会社、平成19年6月にパルハウジング株式会社から商号変更)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

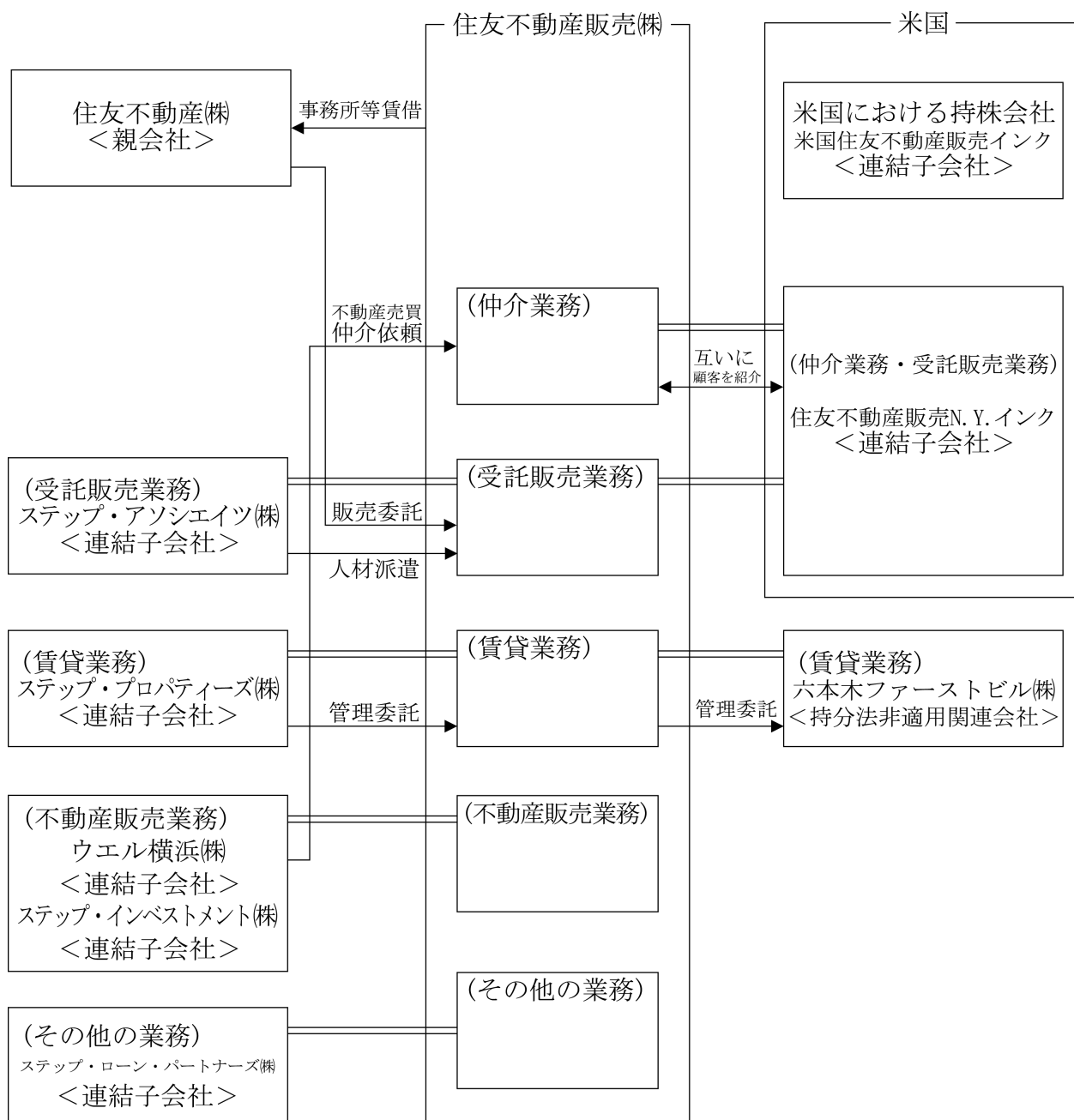
ウエル横浜株式会社(連結子会社)及びステップ・インベストメント株式会社(連結子会社、平成19年6月にステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社から商号変更)が、不動産販売業務を行っております。

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】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(親会社) 住友不動産㈱ (注) 2	東京都新宿区	122,805	不動産賃貸 不動産販売	70.3	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本社事務所等を賃借しております。 役員の兼任 4名
(連結子会社) ステップ・プロパティーズ㈱ (注) 1	東京都新宿区	530	不動産賃貸	100	同社は、当社に賃貸資産の管理業務を委託しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 5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	100	同社は、当社に対して受託販売業務に係る人材の派遣を行っております。 役員の兼任 4名
ウエル横浜㈱	神奈川県横浜市西区	30	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 4名
ステップ・ローン・ パートナーズ㈱	東京都新宿区	30	住宅ローンに 係る事務代行	100	同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 4名
ステップ・インベストメント㈱	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 有価証券報告書の提出会社であります。

3 「議決権の所有又は被所有割合」欄の(内書)は、間接所有であります。

4 上記のほか、連結子会社が1社あります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	2,281
受託販売業務	434
賃貸業務	10
不動産販売業務	19
その他の業務	33
全社(共通)	127
合計	2,904

(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20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)
2,827	34.5	7.8	7,097,002

(注) 1 従業員数は就業人員であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度のわが国経済は、前半は企業収益の改善や設備投資の増加等により、景気は回復基調で推移いたしました。原油価格の高騰や、米国のサブプライムローン問題に端を発した米国の景気後退懸念に、株価の下落や円高等の要因も重なり、期末にかけて先行き不透明感が広がりました。

このような経済情勢の変化に加え、金融機関が不動産向け融資に慎重となり、不動産投資にかげりが見える中、当不動産流通業界につきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、成約平均価格が引き続き上昇いたしました。取引件数が前連結会計年度に比べて減少傾向となりました。新築マンションの取引につきましては、販売価格上昇等により販売期間が長期化する中、供給戸数、契約率とも前連結会計年度を下回りました。

以上のような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、営業収益は70,908百万円(前期比0.8%増)を計上いたしました。営業利益は18,814百万円(同10.1%減)、経常利益は19,381百万円(同9.7%減)と6期振りの営業・経常減益となりました。しかしながら、当連結会計年度は前連結会計年度のような特別損失による影響が無く、当期純利益は11,502百万円(同4.6%増)を計上し、営業収益とともに過去最高記録を更新いたしました。

(セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

仲介業務におきましては、リテール部門につきまして、引き続き店舗戦略及びIT戦略を推進し、拡大を図ってまいりました。店舗戦略では、首都圏に「広尾」、「雪が谷大塚」、「ときわ台」、「菊名」、「辻堂」、「門前仲町」の6店舗、愛知県に「瑞穂」の計7店舗を新規出店し、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏137店舗、関西圏70店舗、その他31店舗の計238店舗となりました。既存店舗につきましても移転・改装を実施し、認知度及び集客力の向上を図ってまいりました。またIT戦略では、インターネット経由の取引比率の拡大とともに、営業支援ツールの開発により営業活動の効率化を図ってまいりました。ホールセール部門につきましては、これまでの法人営業本部とアセット・マネジメント事業本部を、平成19年6月に資産営業本部として一本化し、営業活動の効率化を図ってまいりました。

さらに当社グループでは、平成19年10月に「リピーター促進制度」を創設し、過去に当社で不動産の取引をしていただいたお客様に対して、再度の取引時に特典をご用意するほか、「Webプレゼントキャンペーン」の実施や、12月からは各企業との提携により「暮らしのサポートサービス」の提供、また各種セミナーの開催等、お客様へのサービス向上により、取扱件数の一層の増加に努めてまいりました。

以上の結果、仲介業務の業績は、ホールセール部門で減収となりましたが、主力のリテール部門で取扱件数が増加するとともに1件当たり取扱価格が上昇し増収となりました。仲介業務全体では、広告費の増加等により、営業利益は19,190百万円(前期比2.1%減)の計上となったものの、取扱件数は29,753件(同1.9%増)、取扱高は1,107,850百万円(同5.3%増)、営業収益は52,903百万円(同1.9%増)と過去最高記録を更新いたしました。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、販売期間の長期化等により営業原価が嵩み、営業利益は1,232百万円(前期比1.8%増)の計上となりましたが、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増加したため、取扱件数は6,721件(同11.5%増)、取扱高は275,415百万円(同10.7%増)、営業収益は7,119百万円(同10.3%増)と過去最高記録を更新いたしました。

〔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について、空室率が低水準で推移するとともに、平均賃料の上昇傾向が続きました。このような市場環境の中、営業収益は2,632百万円(前期比3.0%増)と増収となったことに加え、減価償却費の減少等により、営業利益は1,494百万円(同5.8%増)を計上いたしました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、不動産投資を含む市場全般の環境が変化する中、国内連結子会社の不動産販売事業により、営業収益7,907百万円(前期比10.1%減)、営業利益410百万円(同66.6%減)の計上となりました。

〔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746百万円(前期比34.3%減)、営業利益313百万円(同57.1%減)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度においては、営業活動によるキャッシュ・フローが増加いたしました。投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フローが減少したため、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は前連結会計年度末に比べ3,033百万円減少し、35,785百万円(前期比7.8%減)となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益19,313百万円の計上、減価償却費871百万円、法人税等の支払額△7,525百万円、預り金の減少額△725百万円等により、12,104百万円(前期比58.0%減)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額(又は減少額)を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、12,829百万円(前連結会計年度11,942百万円、前期比7.4%増)であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、短期貸付金の純増加額、仲介店舗の出店・移転・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出、投資有価証券の取得による支出等もあり、△4,696百万円(前期比4,134百万円減)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金及び長期借入金の返済、配当金の支払い等により、△10,608百万円(前期比85百万円増)となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社グループの主たる事業は、仲介業務、受託販売業務という不動産流通事業であり、役務の提供を主体とする事業の性格上、生産、受注及び販売の実績を区分して把握することは困難であります。

したがって、当連結会計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	52,903	+1.9
受託販売業務	7,119	+10.3
賃貸業務	2,632	+3.0
不動産販売業務	7,907	△10.1
その他の業務	746	△34.3
小計	71,309	+0.6
消去又は全社	△401	—
合計	70,908	+0.8

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

2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

区分	営業実績					
	件数 (件)	前期比 (%)	取扱高 (百万円)	前期比 (%)	収益 (百万円)	前期比 (%)
北海道地方	976	+14.3	20,406	+11.1	1,043	+11.8
東北地方	436	+6.3	10,232	+34.0	543	+8.7
関東地方	14,568	+0.6	738,614	+7.5	34,210	+1.6
中部地方	2,416	+23.3	64,022	+13.7	3,386	+13.1
近畿地方	9,967	△2.0	242,602	△1.0	12,016	△1.3
中国地方	826	+4.0	14,879	+1.4	761	△0.5
九州地方	505	+11.5	10,327	△25.8	586	+11.0
国内における仲介業務計	29,694	+1.9	1,101,085	+5.6	52,547	+1.9
海外における仲介業務	59	△18.1	6,764	△24.7	356	△6.3
合計	29,753	+1.9	1,107,850	+5.3	52,903	+1.9

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、米国のサブプライムローン問題を背景とする米国の景気後退懸念や、株式・為替市場の動向、原油価格の動向等から、景気の下振れリスクが高まっており、当面は先行き不透明な状況が続くものと思われます。また、不動産投資を含む市場全般の環境が変化中、当不動産流通業界におきましては、中古住宅市場の取引件数、成約平均単価や、新築マンション市場の供給戸数、販売価格の動向には、留意する必要があるものと思われます。

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、引き続き主力の仲介業務を核として、拡大を図ってまいりたいと考えております。仲介業務のリテール部門につきましては、店舗戦略として、継続的な新規出店とともに既存店舗の充実も図ってまいります。また、IT戦略も引き続き推進し、業務効率化と生産性の向上に努めてまいります。ホールセール部門につきましては、部門一本化による組織力を発揮し、一層の収益拡大を図ってまいりたいと考えております。

受託販売業務につきましては、受託物件の獲得競争はより一層厳しさを増す状況の下、優良受託物件の仕入体制の強化とともに、販売効率の向上に努めてまいります。

加えて、子会社につきましては、それぞれ不動産流通事業周辺での収益獲得につなげるべく、グループの連携を強化し、成長を図ってまいりたいと考えております。

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢の変化

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19年3月末現在、約131千業者となっております。また、不動産業の中でも不動産流通業は、多額の事業資金を必要としないため、一般的に参入障壁が低いと言われております。このような環境の下、市場環境のみならず、今後の競争力に起因する市場シェアの変動によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 財政状態及び経営成績

① 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12,104百万円、前連結会計年度は28,805百万円となっております。この変動の主要因の一つに、受託販売業務における分譲代金等の預り金の変動があります。前連結会計年度末は預り金が前々連結会計年度末に比べて16,863百万円増加しておりますが、当連結会計年度末は預り金が前連結会計年度末に比べて725百万円減少したため、営業活動によるキャッシュ・フローが前連結会計年度に比べて大きく減少いたしました。今後も預り金の変動により、営業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、預り金の増加額(又は減少額)を除いた場合の営業活動によるキャッシュ・フローは、当連結会計年度12,829百万円(前期比7.4%増)、前連結会計年度11,942百万円(前々期比44.8%増)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20年3月31日現在、当社発行済株式総数の70.31%を保有)であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、当社は同社より本社事務所等を賃借しております。(営業収益に占める親会社からの営業収益の割合：当連結会計年度3.8%)

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16名(平成20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4名であります。

5 【経営上の重要な契約等】

販売業務委託協定

契約会社名	相手方の名称	契約内容	締結年月日	備考
住友不動産販売株式会社 (提出会社)	住友不動産株式会社	住友不動産株式会社が分譲する区分所有建物・土地・一戸建住宅等の販売に際しての当社が委託を受ける業務、委託手数料並びに両者の販売経費の分担等	平成12年4月1日	契約期間は1年間とし、いずれかの申し出がない限り、更に1年間延長。以後同様。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

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

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

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

①受託販売原価の原価計算

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

②貸倒引当金の計上基準

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

③退職給付引当金の計上基準

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

④繰延税金資産の回収可能性の評価

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

①概況

当連結会計年度のわが国経済は、前半は企業収益の改善や設備投資の増加等により、景気は回復基調で推移いたしました。原油価格の高騰や、米国のサブプライムローン問題に端を発した米国の景気後退懸念に、株価の下落や円高等の要因も重なり、期末にかけて先行き不透明感が広がりました。

このような経済情勢の変化に加え、金融機関が不動産向け融資に慎重となり、不動産投資にかげりが見える中、当不動産流通業界につきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、成約平均価格が引き続き上昇いたしました。取引件数が前連結会計年度に比べて減少傾向となりまし

た。

以上のような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、営業収益は前連結会計年度に比べて0.8%増加の70,908百万円を計上いたしましたが、営業利益は前連結会計年度に比べて10.1%減少の18,814百万円、経常利益は前連結会計年度に比べて9.7%減少の19,381百万円と6期振りの営業・経常減益となりました。しかしながら、当連結会計年度は前連結会計年度のような特別損失による影響が無く、当期純利益は前連結会計年度に比べて4.6%増加の11,502百万円を計上し、営業収益とともに過去最高記録を更新いたしました。

②営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて0.8%増加の70,908百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、ホールセール部門において減収となりましたが、リテール部門の増収がそれを上回ったため、前連結会計年度に比べて1.9%増加の52,903百万円となり、過去最高記録を更新いたしました。取扱件数は、リテール部門を中心として、前連結会計年度に比べて1.9%増加の29,753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上昇したため、取扱高は前連結会計年度に比べて5.3%増加の1,107,850百万円と、取扱件数の伸びを上回りました。手数料率は、ホールセール部門の低下が響き、全体の手数料率は前連結会計年度の4.94%から当連結会計年度は4.78%と、0.16ポイント低下いたしました。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3.3%の上昇、リテール部門のみでは2.1%上昇しております。また、当連結会計年度におきましては、7店舗の新規出店に加え、7店舗の移転、6店舗の大規模改装を実施し、それぞれ効果を上げております。

受託販売業務につきましては、当連結会計年度は前連結会計年度に比べて大型物件の引渡が増加したことが主要因となり、取扱件数は前連結会計年度に比べて11.5%増加の6,721件、取扱高は前連結会計年度に比べて10.7%増加の275,415百万円、営業収益は前連結会計年度に比べて10.3%増加の7,119百万円となりました。

賃貸業務につきましては、空室率が低水準で推移するとともに、平均賃料の上昇が続く環境の中、営業収益は前連結会計年度に比べて3.0%増加の2,632百万円となりました。

不動産販売業務につきましては、不動産投資を含む市場全般の環境が変化する中、国内連結子会社の不動産販売事業により、営業収益は前連結会計年度に比べて10.1%減少の7,907百万円となりました。

その他の業務につきましては、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は前連結会計年度に比べて34.3%減少の746百万円となりました。

③営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、仲介業務及び受託販売業務における営業原価の増加等により、前連結会計年度に比べて4.5%増加の47,380百万円となりました。営業原価の営業収益に対する比率は、前連結会計年度に比べて2.4ポイント上昇し、66.8%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14.3%増加の4,714百万円となりました。増加の主要因といたしまして、全社横断的なマーケティング部門の新設に伴い、これまで仲介業務、受託販売業務の営業原価に計上していた費用を、平成19年6月から販売費及び一般管理費に変更したことが挙げられます。なお、営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて0.8ポイント上昇し、6.7%となりました。

④営業利益

営業利益は、営業原価並びに販売費及び一般管理費の増加により、前連結会計年度に比べて10.1%減少の18,814百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の29.7%から26.5%と、3.2ポイント低下しております。

仲介業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて2.1%減少の19,190百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の37.8%から36.3%と1.5ポイント低下いたしました。営業利益率低下の主要因といたしましては、広告費等の営業原価の営業収益に対する比率が上昇したことが挙げられます。

受託販売業務につきまして、前連結会計年度に比べて営業収益は大幅に増加いたしました。販売期間の長期化等により営業原価が嵩み、営業利益は1.8%増加の1,232百万円となりました。

賃貸業務につきまして、増収に加え、減価償却費の減少等により、営業利益は前連結会計年度に比べて5.8%増加の1,494百万円となりました。

不動産販売業務の営業利益は、減収に加え、営業利益率が低下したため、前連結会計年度に比べて66.6%減少の410百万円となりました。

その他の業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて57.1%減少の313百万円となりました。

⑤営業外収益(費用)

営業外収益(費用)の純額は、前連結会計年度の537百万円から29百万円増加し、当連結会計年度は567百万円となり、営業外収益が営業外費用を上回りました。増加の主要因は、受取利息が前連結会計年度の33百万円から120百万円と、前連結会計年度に比べて264.1%、87百万円増加したことが挙げられます。

(3) 財政状態

流動資産は、その他において短期貸付金が増加いたしました。現金及び預金の減少等により、前連結会計年度に比べて90百万円減少の50,767百万円となりました。

有形固定資産は、仲介店舗の出店・移転・改装等による取得がありましたが、賃貸資産の売却や減価償却により、前連結会計年度に比べて558百万円減少の55,883百万円となりました。

無形固定資産は、ソフトウェアの減価償却が進んだため、前連結会計年度に比べて204百万円減少の594百万円となりました。

投資その他の資産は、繰延税金資産の減少等により、前連結会計年度に比べて1,142百万円減少の14,010百万円となりました。

以上により、固定資産は、前連結会計年度に比べて1,905百万円減少の70,489百万円となりました。

また、資産合計では、流動資産、固定資産とも減少し、前連結会計年度に比べて1,996百万円減少の121,256百万円となりました。

流動負債は、短期借入金の減少を主要因として、前連結会計年度に比べて9,429百万円減少の53,049百万円となりました。

固定負債は、長期借入金の減少を主要因として、前連結会計年度に比べて230百万円減少の5,093百万円となりました。

負債合計では、短期借入金及び長期借入金の減少等により、前連結会計年度に比べて9,660百万円減少の58,142百万円となりました。

純資産の部は、当期純利益の計上による利益剰余金の増加等により、前連結会計年度に比べて7,663

百万円増加の63,114百万円となりました。この結果、自己資本比率は前連結会計年度の45.0%から52.1%と、7.1ポイント上昇いたしました。

(4) キャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益19,313百万円の計上、減価償却費871百万円、法人税等の支払額△7,525百万円、預り金の減少額△725百万円等により、前連結会計年度に比べて16,701百万円減少の12,104百万円となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額(又は減少額)を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度に比べて887百万円増加の12,829百万円であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、短期貸付金の純増加額、仲介店舗の出店・移転・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出、投資有価証券の取得による支出等もあり、前連結会計年度に比べて4,134百万円減少の△4,696百万円となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金及び長期借入金の返済、配当金の支払い等により、前連結会計年度に比べて85百万円増加の△10,608百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末の38,819百万円から3,033百万円減少し、35,785百万円となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資については、仲介業務用店舗の新設、移転・改装並びにIT関連を中心に、648百万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	551
受託販売業務	21
賃貸業務	12
不動産販売業務	26
その他の業務	—
全社(共通)	36
合計	648

仲介業務においては、更なる直営ネットワークの拡充を図るため、仲介業務用店舗(営業センター)の新設、既存店舗の移転・改装並びにIT関連等に設備投資を行いました。

(注) 1 「第3 設備の状況」に記載の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 投資金額には、有形固定資産のほか、無形固定資産のうち「ソフトウェア」、投資その他の資産のうち「差入保証金・敷金」が含まれております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成20年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
			建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
賃貸業務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	30,802.42 (2,193.39)	5,212.11	7,276	39,445	640	47,362	—
本社営業センタ ー (東京都新宿区) 他237店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (40,078.32)	— (229.00)	1,070	—	3,966	5,036	2,276
北海道販売セン 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	— (1,411.68)	—	18	—	111	129	404
本社事務所等	賃貸業務 その他の業務 全社(共通)	本社事務所等	— (3,722.38)	—	52	—	844	896	147

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

名称 (所在地)	構造・規模	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				竣工又は 取得年月
		建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
六本木ファース トビル (東京都港区)	鉄骨造 地上20階地下 4階 塔屋2階建	30,802.42	5,212.11	7,276	39,445	12	46,733	平成5年 10月
六本木ファース トプラザ 六本木ビュー タワー (東京都港区)	鉄筋コンクリ ート造 地上20階地下 1階 塔屋2階建							

- 3 上記のほか、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、次のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	台数	リース 期間	年間 リース料 (百万円)	リース 契約残高 (百万円)	摘要
本社事務所等 (東京都新宿区)	仲介業務 全社(共通)	ホスト コンピュータ	一式	3年 ～6年	76	59	所有権移転外ファ イナンス・リース

(2) 国内子会社

平成20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	12,178.39 (198.30)	8,943.76 (194.69)	2,062	5,656	36	7,756	—

- (注) 面積欄の()内の数値は、賃借中のものを外数で示しております。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	工期
			総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗 の新設・移転等	460	—	自己資金	平成20年4月 ～平成21年3月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	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20年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年6月26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)	—
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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (千株)	発行済株式 総数残高 (千株)	資本金 増減額 (百万円)	資本金 残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成10年6月19日(注)	3,600	28,600	1,530	2,970	2,403	3,543

(注) 有償一般募集

ブックビルディング方式による募集

発行株数	3,600千株
発行価格	1,150円
引受価額	1,092円50銭
発行価額	850円
資本組入額	425円

(5) 【所有者別状況】

平成20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)	—	40	36	59	159	1	7,750	8,045	—
所有株式数(単元)	—	273,915	11,672	2,025,178	335,509	1	213,698	2,859,973	270
所有株式数の割合(%)	—	9.58	0.41	70.81	11.73	0.00	7.47	100	—

(注) 1 自己名義株式156株は、「個人その他」に15単元、「単元未満株式の状況」に6株含まれております。

2 「その他の法人」には、証券保管振替機構名義の株式が11単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20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	581,920	2.03
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	548,820	1.92
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	530,740	1.86
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	369,410	1.29
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーテイー ジヤスデツク アカウント (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	AVENUE DES ARTS, 35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	368,420	1.29
オーエム04 エスエスビー クライアント オムニバス (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都千代田区丸の内一丁目3番2号)	354,800	1.24
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	287,000	1.00
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド ルクセンブルグ 131800 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	6D ROUTE DE TREVES L-2633 SENNINGERBERG (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	235,830	0.82
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	P. O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	229,297	0.80
計	—	23,616,237	82.57

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成20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 150	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,580	2,859,958	—
単元未満株式	普通株式 270	—	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	—	2,859,958	—

(注) 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が110株(議決権11個)含まれております。

② 【自己株式等】

平成20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	150	—	150	0.0
計	—	150	—	150	0.0

(8) 【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	18	144,850
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20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 (一)	—	—	—	—
保有自己株式数	156	—	156	—

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円増配の1株当たり110円(うち中間配当50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19年11月7日 取締役会決議	1,429	50
平成20年6月26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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	5,160	6,000	8,920	11,270	10,990
最低(円)	1,440	3,910	4,430	7,020	3,060

(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19年 10月	11月	12月	平成20年 1月	2月	3月
最高(円)	9,370	8,340	6,860	5,290	5,010	4,200
最低(円)	7,550	5,370	5,000	4,250	4,060	3,060

(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 代表取締役社長 平成5年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 平成19年6月 当社代表取締役会長(現在)	(注)2	66,360
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)	(注)2	720
代表取締役 専務執行役員	資産営業 本部長	渡辺 功	昭和21年4月16日生	昭和44年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成2年10月 当社流通第一営業部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 流通第一営業部長委嘱 平成7年6月 パルハウジング株式会社(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 平成7年7月 流通営業本部長委嘱 平成14年6月 住宅営業本部長委嘱 平成16年6月 代表取締役専務取締役 平成19年6月 資産営業本部長委嘱(現在) 代表取締役(現在) 専務執行役員(現在)	(注)2	11,590
代表取締役 専務執行役員	総務本部長、 人事部長	柏原 三千雄	昭和23年7月20日生	昭和46年4月 日立金属株式会社入社 昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社企画室長 平成7年7月 管理本部人事部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成11年6月 当社取締役 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(現在)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(現在) 代表取締役(現在) 専務執行役員(現在)	(注)2	11,780

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 専務執行役員	流通営業 本部長	大 堀 一 平	昭和24年6月1日生	昭和47年4月 平成11年7月 平成13年7月 平成15年7月 平成16年6月 平成17年5月 平成19年6月	建設省(現国土交通省)入省 国土庁長官官房審議官 財団法人建設業技術者センター常 務理事 当社入社、顧問 常務取締役 社長室、コンプライアンス室管掌 アセット・マネジメント事業本部 長委嘱 流通営業本部長委嘱(現在) 代表取締役(現在) 専務執行役員(現在)	(注)2	1,040
取締役 専務執行役員	流通営業本部 副本部長、 大阪支社長	大 西 俊 二	昭和22年6月24日生	昭和45年4月 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	内外衣料製品株式会社入社 当社入社 関西支店流通第一営業部長兼関西 支店法人営業部長 流通営業本部関西流通第一営業部 長 取締役 流通営業本部副本部長(現在)、関 西流通第一営業部長委嘱 常務取締役 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)	(注)2	6,590
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	7,260
取締役 常務執行役員	住宅営業 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	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(現在) 常務執行役員(現在)	(注)2	11,870

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	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	10,370
取締役 常務執行役員	流通営業本部 副本部長	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	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(現在)、流通第一営業部長委嘱 常務執行役員(現在)	(注) 2	6,790
監査役 (常勤)		本郷 昌弘	昭和20年10月11日生	昭和43年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成13年6月 平成14年6月	住友不動産株式会社入社 同社総務本部総務部担当部長 同社より当社へ出向、管理本部総務部長 取締役 管理本部総務部長委嘱 総務本部副本部長、総務部長委嘱 監査役(現在)	(注) 3	2,940
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	12,900
監査役 (非常勤)		竹村 信昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 平成12年4月 平成12年6月 平成15年7月 平成16年4月 平成18年6月 平成19年4月 平成20年4月	住友不動産株式会社入社 同社マンション事業本部事業管理部長 同社財務経理本部経理部長 同社企画本部経理部長 同社執行役員 当社監査役(現在) 住友不動産株式会社常務執行役員(現在)、企画本部副本部長 同社企画室長(現在)	(注) 4	70
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	住友不動産株式会社入社 同社企画本部企画部長、企画本部広報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(現在) 同社経理本部企画部長(現在)	(注) 4	70
計							150,350

- (注) 1 監査役竹村信昭、尾台賀幸は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成21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 監査役の任期は、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18年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成22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23名で、上記9名の他に、常務執行役員大森誠、同雨宮満、同吉田成、執行役員鈴木正美、同細井勝美、同芦川一夫、同森武敬、同寺門和夫、同沢下周一、同古川紀行、同横内則雄、同出元俊文、同橋本光晴、同豊田光二の14名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

①会社の機関の内容

- ・監査役制度を採用しております。
- ・監査役のうち3名(平成20年3月31日現在)を、社外監査役として選任しております。
- ・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、平成19年6月に執行役員制度を導入いたしました。
- ・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で開催し、業務執行状況の確認等、情報の共有化を図っております。
- ・コンプライアンス室を設置するとともに、社長直轄の「コンプライアンス委員会」を設置し、コンプライアンス体制の強化・充実を図っております。また、コンプライアンス室内に「照会・相談報告窓口」を開設し、問題の早期発見・早期解決に取り組んでおります。
- ・法律顧問として地域ごとに法律事務所と顧問契約を締結し、日常発生する法律問題に関して、指導・助言を随時受けられる体制としております。

②内部統制システムの整備の状況

検査部(平成20年5月に監査室へ改称)が、内部監査規程に基づき、当社グループの内部監査を行っており、業務運営の適正性や効率性を監査しております。

また、コンプライアンス室が、倫理規程及びコンプライアンス・マニュアルに基づき、社内研修等を通じて、当社グループ全役職員に対しコンプライアンス意識の徹底を図るよう努めております。

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。

③内部監査及び監査役監査の状況

内部監査につきましては、検査部が14名体制(平成20年3月31日現在)で行っております。検査部は、期初に作成する監査計画書に基づき、営業拠点及び子会社を中心に、業務監査、会計監査及びセキュリティ監査を定期的実施しております。

監査役監査につきましては、監査役5名のうち3名(平成20年3月31日現在)を社外監査役とし、より公正な監査が実施できる体制としております。監査役は、取締役会に出席するとともに、営業拠点への往査等も実施しております。また、会計監査人から会計監査の方法及び結果についての報告を受けるとともに、検査部からも内部監査の結果について報告を受ける等、連携を図っております。

④会計監査の状況

会計監査につきましては、あずさ監査法人と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	吾 妻 裕	あずさ監査法人
業務執行社員	内 田 正 美	

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

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名、会計士補等 5名

⑤社外監査役との関係

当社の社外監査役3名のうち2名(平成20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。

(3) 役員報酬の内容

当社の社内取締役に対する報酬は290百万円であります。

また、当社の社内監査役に対する報酬は28百万円、社外監査役に対する報酬は10百万円であります。

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

(4) 監査報酬の内容

当社のあずさ監査法人への公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は、41百万円であります。

また、上記以外の業務に基づく報酬は、3百万円であります。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、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。

(9) 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。

(10) 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。

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18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、第33期事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第34期事業年度(平成19年4月1日から平成20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、前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)及び第33期事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は証券取引法第193条の2の規定に基づき、また当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び第34期事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、それぞれ連結財務諸表並びに財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金			38,816		35,782	
2 営業未収入金			1,101		682	
3 有価証券			3		3	
4 たな卸資産			6,845		6,229	
5 繰延税金資産			1,994		2,135	
6 その他			2,112		5,937	
7 貸倒引当金			△15		△3	
流動資産合計			50,858	41.3	50,767	41.9
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物及び構築物		19,956		20,359		
減価償却累計額		9,095	10,860	9,851	10,507	
(2) 土地			45,316		45,099	
(3) その他		1,227		1,223		
減価償却累計額		963	264	946	276	
有形固定資産合計			56,441	45.8	55,883	46.1
2 無形固定資産			799	0.6	594	0.5
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※1		1,247		1,080	
(2) 破産更生債権等			11,682		11,439	
(3) 繰延税金資産			2,473		1,531	
(4) その他			4,862		4,989	
(5) 貸倒引当金			△5,113		△5,030	
投資その他の資産合計			15,153	12.3	14,010	11.5
固定資産合計			72,395	58.7	70,489	58.1
資産合計			123,253	100	121,256	100

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金		326		241	
2 短期借入金		17,150		9,650	
3 未払法人税等		4,779		4,026	
4 賞与引当金		2,202		2,191	
5 預り金		35,093		34,367	
6 その他		2,925		2,571	
流動負債合計		62,478	50.7	53,049	43.7
II 固定負債					
1 長期借入金		500		250	
2 退職給付引当金		2,625		2,719	
3 役員退職慰労引当金		273		229	
4 その他		1,925		1,894	
固定負債合計		5,324	4.3	5,093	4.2
負債合計		67,802	55.0	58,142	47.9
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		2,970		2,970	
2 資本剰余金		3,543		3,543	
3 利益剰余金		51,215		59,858	
4 自己株式		△0		△1	
株主資本合計		57,727	46.8	66,370	54.8
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		△38		△121	
2 繰延ヘッジ損益		573		218	
3 為替換算調整勘定		△2,812		△3,353	
評価・換算差額等合計		△2,277	△1.8	△3,256	△2.7
純資産合計		55,450	45.0	63,114	52.1
負債純資産合計		123,253	100	121,256	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			70,369	100	70,908	100	
II 営業原価			45,326	64.4	47,380	66.8	
売上総利益			25,043	35.6	23,528	33.2	
III 販売費及び一般管理費							
1 従業員給料手当		1,018			1,167		
2 賞与引当金繰入額		54			65		
3 退職給付費用		21			27		
4 役員退職慰労引当金 繰入額		36			39		
5 賃借料		479			536		
6 支払手数料		477			507		
7 貸倒引当金繰入額		—			0		
8 その他		2,037	4,125	5.9	2,369	4,714	6.7
営業利益			20,918	29.7	18,814	26.5	
IV 営業外収益							
1 受取利息		33			120		
2 為替差益		744			669		
3 その他		28	806	1.2	40	831	1.2
V 営業外費用							
1 支払利息		232			215		
2 その他		36	268	0.4	48	264	0.4
經常利益			21,455	30.5	19,381	27.3	
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	※1	40	40	0.1	36	36	0.0
VII 特別損失							
1 固定資産除却損	※2	31			46		
2 投資有価証券評価損		—			57		
3 貸倒引当金繰入額		2,828	2,860	4.1	—	104	0.1
税金等調整前当期純利益			18,635	26.5	19,313	27.2	
法人税、住民税及び 事業税		8,109			6,777		
法人税等調整額 (△減算)		△475	7,634	10.9	1,033	7,810	11.0
当期純利益			11,001	15.6	11,502	16.2	

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	42,411	△0	48,923
連結会計年度中の変動額					
利益処分による利益配当			△1,000		△1,000
剰余金の配当			△1,143		△1,143
利益処分による役員賞与			△52		△52
当期純利益			11,001		11,001
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	8,804	△0	8,804
平成19年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	51,215	△0	57,727

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	評価・換算差額 等合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	△68	—	△2,274	△2,342	46,580
連結会計年度中の変動額					
利益処分による利益配当					△1,000
剰余金の配当					△1,143
利益処分による役員賞与					△52
当期純利益					11,001
自己株式の取得					△0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	29	573	△537	65	65
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	29	573	△537	65	8,869
平成19年3月31日残高(百万円)	△38	573	△2,812	△2,277	55,450

当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	51,215	△0	57,727
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△2,859		△2,859
当期純利益			11,502		11,502
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	8,642	△0	8,642
平成20年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	59,858	△1	66,370

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	評価・換算差額 等合計	
平成19年3月31日残高(百万円)	△38	573	△2,812	△2,277	55,450
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当					△2,859
当期純利益					11,502
自己株式の取得					△0
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△82	△354	△541	△978	△978
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△82	△354	△541	△978	7,663
平成20年3月31日残高(百万円)	△121	218	△3,353	△3,256	63,114

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
		金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		18,635	19,313
2 減価償却費		918	871
3 貸倒引当金の増加額(又は減少額)		2,827	△93
4 賞与引当金の増加額(又は減少額)		268	△11
5 退職給付引当金の増加額		243	93
6 役員退職慰労引当金の増加額(又は減少額)		36	△43
7 受取利息及び受取配当金		△42	△137
8 為替差益		△744	△669
9 支払利息		232	215
10 固定資産売却益		△40	△36
11 固定資産除却損		31	46
12 投資有価証券評価損		—	57
13 売上債権の減少額(又は増加額)		△286	416
14 たな卸資産の減少額(又は増加額)		△2,009	615
15 営業貸付金の減少額(又は増加額)		11,568	△78
16 仕入債務の増加額(又は減少額)		38	△83
17 役員賞与の支払額		△52	—
18 預り金の増加額(又は減少額)		16,863	△725
19 破産更生債権等の減少額(又は増加額)		△11,564	243
20 その他営業活動による キャッシュ・フロー		201	△267
小計		37,126	19,725
21 利息及び配当金の受取額		42	129
22 利息の支払額		△249	△225
23 法人税等の支払額		△8,113	△7,525
営業活動によるキャッシュ・フロー		28,805	12,104
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		△501	△343
2 有形固定資産の売却による収入		330	365
3 無形固定資産の取得による支出		△127	—
4 投資有価証券の取得による支出		△460	△500
5 投資有価証券の売却・償還による収入		273	469
6 短期貸付金の純増加額		—	△3,995
7 その他投資活動による キャッシュ・フロー		△77	△692
投資活動によるキャッシュ・フロー		△562	△4,696
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純減少額		△3,900	△4,200
2 長期借入金の返済による支出		△4,650	△3,550
3 自己株式の取得による支出		△0	△0
4 配当金の支払額		△2,144	△2,858
財務活動によるキャッシュ・フロー		△10,694	△10,608
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		201	167
V 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)		17,750	△3,033
VI 現金及び現金同等物の期首残高		21,068	38,819
VII 現金及び現金同等物の期末残高		38,819	35,785

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>1 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、株式会社パソシア、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y. インク、S. R. E. S. -ZGPインクの8社です。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 持分法を適用した関係会社はありません。 (2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 a 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。 b その他有価証券 ・時価のあるもの 連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部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。 なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。 ② デリバティブ 時価法によっております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、ステップ・プロパティーズ株式会社(旧パルハウジング株式会社)、ステップ・アソシエイツ株式会社(旧株式会社パソシア)、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント株式会社(旧ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社)、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y. インク、S. R. E. S. -ZGPインクの8社です。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 同左 (2) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 ① 有価証券 a 満期保有目的の債券 同左 b その他有価証券 ・時価のあるもの 同左 ・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。 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。 ② デリバティブ 同左</p>

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>③ たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>b 未成業務支出金 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>② 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、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 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>③ たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 同左</p> <p>b 未成業務支出金 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 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。 (会計方針の変更) 当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ8百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。 (追加情報) 当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益がそれぞれ12百万円減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p>

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>② 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p>a ヘッジ手段……金利スワップ ヘッジ対象……借入金</p> <p>b ヘッジ手段……為替予約及び通貨スワップ ヘッジ対象……外貨建予定取引</p> <p>③ ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。また、為替予約及び通貨スワップについては、ヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、有効性の判定は省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。なお、連結子会社の資産及び負債の評価に当たり、評価差額は発生しておりません。</p>	<p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p>

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>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。</p> <p>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りスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日又は償還日が到来する短期的な投資を資金の範囲としております。</p>	<p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

会計処理の変更

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、「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 平成17年12月9日)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 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、54,876百万円であります。</p> <p>なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	

表示方法の変更

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>1 前連結会計年度において区分掲記しておりました「営業貸付金」(当連結会計年度14百万円)は、資産総額の百分の五以下となったため、当連結会計年度より流動資産「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2 前連結会計年度において投資その他の資産「その他」に含めて表示しておりました「破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権」(前連結会計年度116百万円)は、資産総額の百分の五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325百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の十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投資活動によるキャッシュ・フロー「無形固定資産の取得による支出」(当連結会計年度△26百万円)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、「その他投資活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20年3月31日)																
<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5百万円</p> <p>○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%;"> <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;">14</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">24</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	14	一般顧客	10	計	24	<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5百万円</p> <p>○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%;"> <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;">9</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">19</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	9	一般顧客	9	計	19
被保証者	保証金額(百万円)																
ローン利用者	14																
一般顧客	10																
計	24																
被保証者	保証金額(百万円)																
ローン利用者	9																
一般顧客	9																
計	19																

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>※1 固定資産売却益の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※2 固定資産除却損の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>	<p>※1 固定資産売却益の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※2 固定資産除却損の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。</p>

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

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)	130	8	—	138

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加8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18年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,000	35.00	平成18年3月31日	平成18年6月29日
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	1,143	40.00	平成18年9月30日	平成18年12月7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19年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,429	利益剰余金	50.00	平成19年3月31日	平成19年6月28日

当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

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)	138	18	—	156

(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19年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,429	50.00	平成19年3月31日	平成19年6月28日
平成19年11月7日 取締役会	普通株式	1,429	50.00	平成19年9月30日	平成19年12月6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20年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成20年3月31日	平成20年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
現金及び預金	38,816百万円	現金及び預金	35,782百万円
有価証券(MMF)	3百万円	有価証券(MMF)	3百万円
現金及び現金同等物	38,819百万円	現金及び現金同等物	35,785百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)				当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)																							
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 ① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側 ① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																				
その他 (工具、器具及び備品)	264	150	114	その他 (工具、器具及び備品等)	276	210	66																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	61	33	28	無形固定資産 (ソフトウェア)	75	51	23																				
合計	326	183	143	合計	352	262	89																				
<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>80百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>62百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>143百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>77百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>77百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	80百万円	1年超	62百万円	合計	143百万円	支払リース料	77百万円	減価償却費相当額	77百万円	<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>59百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>30百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>89百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>88百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>88百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	59百万円	1年超	30百万円	合計	89百万円	支払リース料	88百万円	減価償却費相当額	88百万円
1年以内	80百万円																										
1年超	62百万円																										
合計	143百万円																										
支払リース料	77百万円																										
減価償却費相当額	77百万円																										
1年以内	59百万円																										
1年超	30百万円																										
合計	89百万円																										
支払リース料	88百万円																										
減価償却費相当額	88百万円																										
2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料																							
1年以内		24百万円		1年以内		27百万円																					
1年超		2百万円		1年超		93百万円																					
合計		26百万円		合計		120百万円																					
(2) 貸手側 未経過リース料				(2) 貸手側 未経過リース料																							
1年以内		43百万円		1年以内		43百万円																					
1年超		210百万円		1年超		167百万円																					
合計		253百万円		合計		210百万円																					

(有価証券関係)
(前連結会計年度)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
① 国債・地方債等	43	43	0
小計	43	43	0
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
① 国債・地方債等	1,170	1,162	△7
小計	1,170	1,162	△7
合計	1,213	1,206	△7

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成19年3月31日)

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
① 株式	180	210	30
小計	180	210	30
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
① 株式	425	330	△95
小計	425	330	△95
合計	606	541	△65

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成19年3月31日)

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	246
② 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	460
合計	706

4 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額
(平成19年3月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
① 債券				
国債・地方債等	503	709	—	—
合計	503	709	—	—

(当連結会計年度)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
① 国債・地方債等	784	788	4
小計	784	788	4
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの			
① 国債・地方債等	423	422	△0
小計	423	422	△0
合計	1,208	1,211	3

2 その他有価証券で時価のあるもの(平成20年3月31日)

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
① 株式	39	40	0
小計	39	40	0
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
① 株式	509	303	△205
小計	509	303	△205
合計	548	344	△204

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額(平成20年3月31日)

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	246
② 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	490
合計	736

4 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額
(平成20年3月31日)

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
① 債券				
国債・地方債等	271	936	—	—
合計	271	936	—	—

(デリバティブ取引関係)

1 取引の状況に関する事項

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>① 取引の内容 当社グループは、外貨建借入・運用等の元本及び利息について、為替予約及び通貨スワップを付しております。 また、変動金利による借入金に対して、固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>② 取引に対する取組方針 当社グループは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>③ 取引の利用目的 為替予約及び通貨スワップは、外貨建取引等の自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させるために利用しております。 金利スワップ取引は、金利変動のリスクに備えるために利用しております。 なお、ヘッジ有効性の評価方法については、金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、また、為替予約及び通貨スワップはヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、いずれも有効性の判定は省略しております。</p> <p>④ 取引に係るリスクの内容 為替予約及び通貨スワップについては為替相場の変動リスクが、また、金利スワップ取引については金利水準の変動リスクがありますが、これらの取引は貸借対照表上の資産及び負債の市場リスクを相殺しており、全体として市場リスクの軽減に寄与していると考えております。 なお、デリバティブ取引における取引相手先は、大手金融機関に限定しておりますので、いわゆる信用リスクは低いものと考えております。</p> <p>⑤ 取引に係るリスクの管理体制 デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。</p>	<p>① 取引の内容 同左</p> <p>② 取引に対する取組方針 同左</p> <p>③ 取引の利用目的 同左</p> <p>④ 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>⑤ 取引に係るリスクの管理体制 同左</p>

2 取引の時価等に関する事項

(前連結会計年度)

当社グループのデリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(当連結会計年度)

当社グループのデリバティブ取引には、ヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</p>																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成19年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,656百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">30百万円</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;">△2,625百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,656百万円	② 未認識数理計算上の差異	30百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,625百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,724百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">5百万円</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;">△2,719百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,724百万円	② 未認識数理計算上の差異	5百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,719百万円				
① 退職給付債務	△2,656百万円																
② 未認識数理計算上の差異	30百万円																
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,625百万円																
① 退職給付債務	△2,724百万円																
② 未認識数理計算上の差異	5百万円																
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,719百万円																
<p>3 退職給付費用に関する事項(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">227百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">37百万円</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;">109百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">375百万円</td> </tr> </table>	① 勤務費用	227百万円	② 利息費用	37百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	109百万円	④ 退職給付費用(①+②+③)	375百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">257百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">39百万円</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;">30百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 退職給付費用(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">327百万円</td> </tr> </table>	① 勤務費用	257百万円	② 利息費用	39百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	30百万円	④ 退職給付費用(①+②+③)	327百万円
① 勤務費用	227百万円																
② 利息費用	37百万円																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	109百万円																
④ 退職給付費用(①+②+③)	375百万円																
① 勤務費用	257百万円																
② 利息費用	39百万円																
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	30百万円																
④ 退職給付費用(①+②+③)	327百万円																
<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: 5%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="width: 15%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	1.5%	③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td style="width: 15%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td style="text-align: right;">1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	1.5%	③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)				
① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																
② 割引率	1.5%																
③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)																
① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準																
② 割引率	1.5%																
③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)																

(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19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)
	退職給付引当金		退職給付引当金
	貸倒引当金		賞与引当金
	賞与引当金		受託販売原価
	税務上の繰越欠損金		未払事業税
	受託販売原価		税務上の繰越欠損金
	未払事業税		未払費用
	未払費用		役員退職慰労引当金
	役員退職慰労引当金		その他有価証券評価差額金
	会員権評価損		会員権評価損
	その他		その他
	繰延税金資産小計		繰延税金資産合計
	評価性引当額		(繰延税金負債)
	繰延税金資産合計		繰延ヘッジ損益
	(繰延税金負債)		繰延税金負債合計
	繰延ヘッジ損益		繰延税金資産の純額
	繰延税金負債合計		
	繰延税金資産の純額		
(注)	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	(注)	繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	流動資産－繰延税金資産		流動資産－繰延税金資産
	固定資産－繰延税金資産		固定資産－繰延税金資産

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	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	51,663	6,401	2,373	8,798	1,132	70,369	—	70,369
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	268	52	182	—	2	506	(506)	—
計	51,932	6,454	2,555	8,798	1,134	70,875	(506)	70,369
営業費用	32,326	5,243	1,143	7,570	403	46,687	2,763	49,451
営業利益	19,606	1,211	1,412	1,227	731	24,187	(3,269)	20,918
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	7,609	3,356	55,930	4,333	7,488	78,717	44,535	123,253
減価償却費	330	26	379	0	2	739	179	918
資本的支出	407	0	12	—	—	420	47	468

(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、不動産ファンド関連等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,260百万円であり、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53,142百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

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

- 6 前連結会計年度において区分表示しておりました「ローン」は、当該事業の重要性が低下したため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示することに変更しております。なお、当連結会計年度のセグメント情報を、前連結会計年度と同様の事業区分とした場合、次のとおりであります。

当連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び 営業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	51,663	6,401	2,373	8,798	554	578	70,369	—	70,369
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	268	52	182	—	—	2	506	(506)	—
計	51,932	6,454	2,555	8,798	554	580	70,875	(506)	70,369
営業費用	32,326	5,243	1,143	7,570	328	74	46,687	2,763	49,451
営業利益	19,606	1,211	1,412	1,227	225	505	24,187	(3,269)	20,918
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出									
資産	7,609	3,356	55,930	4,333	6,976	511	78,717	44,535	123,253
減価償却費	330	26	379	0	0	2	739	179	918
資本的支出	407	0	12	—	—	—	420	47	468

当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	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	52,718	7,047	2,492	7,907	743	70,908	—	70,908
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	185	72	140	—	2	401	(401)	—
計	52,903	7,119	2,632	7,907	746	71,309	(401)	70,908
営業費用	33,713	5,887	1,137	7,497	432	48,667	3,426	52,094
営業利益	19,190	1,232	1,494	410	313	22,642	(3,827)	18,814
II 資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	10,609	2,022	55,215	5,615	6,810	80,272	40,984	121,256
減価償却費	305	8	362	3	2	683	187	871
資本的支出	404	13	12	20	0	450	36	487

(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3,809百万円であり、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50,377百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

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

6 「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 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法 ①有形固定資産 (会計方針の変更)及び(追加情報)」に記載のとおり、当社及び国内連結子会社は法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成19年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。また、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当連結会計年度における営業費用は「仲介」が11百万円、「受託販売」が0百万円、「賃貸」が8百万円、「不動産販売」が0百万円、「その他」が0百万円、「消去又は全社」が1百万円増加し、営業利益がそれぞれ同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度及び当連結会計年度については、全セグメントの営業収益の合計及び全セグメントの資産の金額の合計額に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外営業収益】

前連結会計年度及び当連結会計年度については、海外営業収益は連結営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	住友不動産 (株)	東京都 新宿区	122,805	総合不動 産業	直接 70.31 間接 —	兼任5人 転籍8人	同社が開 発・分譲 する住宅 等の受託 販売業務 を行って おます。	住宅等の 受託販売等	3,111	営業 未収入金	391
										流動資産 「その他」	1
										営業未払金	1
										預り金	5,868

(注) 取引金額は消費税等抜き金額で、期末残高は消費税等込み金額で記載しております。

取引条件ないし取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社	住友不動産 (株)	東京都 新宿区	122,805	総合不動 産業	直接 70.31 間接 —	兼任4人 転籍6人	同社が開 発・分譲 する住宅 等の受託 販売業務 を行って おます。	住宅等の 受託販売等	2,670	営業 未収入金	51
										流動資産 「その他」	3
										営業未払金	2
										預り金	6,011

(注) 取引金額は消費税等抜き金額で、期末残高は消費税等込み金額で記載しております。

取引条件ないし取引条件の決定方針等

住宅等の受託販売等の取引条件については、同社との間で交渉の上締結した「販売業務委託協定書」の定めによるほか、市場価格等に基づいて決定しております。

(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 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
1株当たり純資産額	1,938.83円	1株当たり純資産額	2,206.80円
1株当たり当期純利益	384.67円	1株当たり当期純利益	402.19円

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

	前連結会計年度 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	当連結会計年度 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	11,001	11,502
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)	11,001	11,502
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,869	28,599,852

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	13,600	9,400	1.4	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,550	250	1.4	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	500	250	1.4	平成21年10月30日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	17,650	9,900	—	—

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
250	—	—	—

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

特定融資枠契約の総額	9,000百万円
当連結会計年度末借入残高	一百万円

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第33期 (平成19年3月31日)		第34期 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金及び預金			38,117		34,028
2 営業未収入金			906		514
3 販売用不動産			87		95
4 未成業務支出金			2,757		1,471
5 前払費用			349		377
6 繰延税金資産			1,987		1,974
7 関係会社短期貸付金			8,520		9,370
8 その他			370		893
9 貸倒引当金			△9		△3
流動資産合計			53,087	39.5	48,721
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物		17,056		17,231	
減価償却累計額		8,567	8,488	8,899	8,331
(2) 構築物		440		441	
減価償却累計額		345	95	355	86
(3) 機械及び装置		58		58	
減価償却累計額		53	4	54	3
(4) 車両運搬具		10		10	
減価償却累計額		6	3	7	2
(5) 工具、器具及び備品		1,107		1,116	
減価償却累計額		854	252	852	264
(6) 土地			39,445		39,445
有形固定資産合計			48,290	35.9	48,134
2 無形固定資産					
(1) ソフトウェア			670		467
(2) 電話加入権			116		116
無形固定資産合計			787	0.6	584

区分	注記 番号	第33期 (平成19年3月31日)		第34期 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券		782		585	
(2) 関係会社株式		17,774		17,774	
(3) 破産更生債権等		11,682		11,429	
(4) 長期前払費用		18		20	
(5) 繰延税金資産		2,346		1,422	
(6) 差入保証金・敷金		4,767		4,823	
(7) その他		53		53	
(8) 貸倒引当金		△5,113		△5,029	
投資その他の資産合計		32,312	24.0	31,079	24.2
固定資産合計		81,390	60.5	79,797	62.1
資産合計		134,477	100	128,518	100

区分	注記 番号	第33期 (平成19年3月31日)		第34期 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 営業未払金		277		84	
2 短期借入金	※1	28,965		20,749	
3 一年内返済予定 長期借入金		3,550		250	
4 未払金		137		359	
5 未払費用		1,784		1,361	
6 未払法人税等		4,011		3,798	
7 未払消費税等		839		621	
8 前受金		226		187	
9 預り金	※1	35,035		34,347	
10 賞与引当金		2,175		2,162	
流動負債合計		77,002	57.2	63,921	49.7
II 固定負債					
1 長期借入金		500		250	
2 退職給付引当金		2,625		2,719	
3 役員退職慰労引当金		273		229	
4 預り保証金・敷金		1,679		1,624	
固定負債合計		5,077	3.8	4,822	3.8
負債合計		82,080	61.0	68,744	53.5
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		2,970	2.2	2,970	2.3
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		3,543		3,543	
資本剰余金合計		3,543	2.6	3,543	2.8
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		210		210	
(2) その他利益剰余金					
別途積立金		37,000		43,000	
繰越利益剰余金		8,713		10,173	
利益剰余金合計		45,923	34.2	53,383	41.5
4 自己株式		△0	△0.0	△1	△0.0
株主資本合計		52,435	39.0	59,895	46.6
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		△38	△0.0	△121	△0.1
評価・換算差額等合計		△38	△0.0	△121	△0.1
純資産合計		52,396	39.0	59,774	46.5
負債純資産合計		134,477	100	128,518	100

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)			第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 仲介収益		51,551			52,514		
2 受託販売収益		6,367			6,976		
3 賃貸収益		1,913			1,949		
4 その他の事業収益		226	60,059	100	272	61,713	100
II 営業原価							
1 仲介原価		31,851			33,255		
2 受託販売原価		5,168			5,749		
3 賃貸原価		751			763		
4 その他の事業原価		229	38,000	63.3	244	40,012	64.8
売上総利益			22,058	36.7		21,700	35.2
III 販売費及び一般管理費							
1 役員報酬		312			360		
2 従業員給料手当		755			897		
3 賞与引当金繰入額		42			50		
4 退職給付費用		21			27		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		36			39		
6 福利厚生費		232			237		
7 通信費		108			—		
8 事業税		175			171		
9 減価償却費		179			187		
10 賃借料		389			436		
11 支払手数料		252			313		
12 広告費		—			234		
13 その他		754	3,260	5.4	852	3,808	6.2
営業利益			18,798	31.3		17,891	29.0
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	112			190		
2 有価証券利息		4			5		
3 受取配当金	※1	39			10		
4 その他		23	180	0.3	30	237	0.4
V 営業外費用							
1 支払利息	※1	396			415		
2 その他		26	423	0.7	33	448	0.7
経常利益			18,555	30.9		17,680	28.7

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)			第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別損失	※2						
1 固定資産除却損		31			44		
2 投資有価証券評価損		—			57		
3 貸倒引当金繰入額		2,828	2,860	4.8	—	102	0.2
税引前当期純利益			15,695	26.1		17,577	28.5
法人税、住民税及び 事業税		7,001			6,264		
法人税等調整額 (△減算)		△525	6,475	10.7	993	7,257	11.8
当期純利益		9,220	15.4		10,319	16.7	

仲介原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (仲介支払手数料)		502	1.6	393	1.2
人件費		18,222	57.2	18,766	56.4
諸経費	※1	13,126	41.2	14,095	42.4
合計		31,851	100	33,255	100

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第33期	第34期
広告費	6,090百万円	6,487百万円
賃借料	2,938百万円	3,076百万円
減価償却費	320百万円	297百万円

受託販売原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (支払手数料)		456	8.1	98	2.2
人件費		3,489	62.1	3,212	72.0
諸経費	※1	1,670	29.8	1,152	25.8
合計		5,616	100	4,463	100
期首未成業務支出金		2,309		2,757	
期末未成業務支出金		2,757		1,471	
当期受託販売原価		5,168		5,749	

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

	第33期	第34期
広告費	64百万円	48百万円
賃借料	249百万円	200百万円
減価償却費	26百万円	8百万円

賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	345	46.0	339	44.5
人件費		20	2.8	28	3.7
諸経費	※2	384	51.2	395	51.8
合計		751	100	763	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第33期		第34期	
賃借料	78百万円	賃借料	79百万円
減価償却費	267百万円	減価償却費	260百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第33期		第34期	
租税公課	118百万円	租税公課	118百万円

その他の事業原価明細書

区分	注記 番号	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)		第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	20	8.8	18	7.7
人件費		173	75.6	189	77.3
諸経費	※2	35	15.6	36	15.0
合計		229	100	244	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

第33期		第34期	
不動産販売原価	20百万円	不動産販売原価	18百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

第33期		第34期	
賃借料	18百万円	賃借料	19百万円

③ 【株主資本等変動計算書】

第33期(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益 剰余金	
平成18年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	31,000	7,688	38,898
事業年度中の変動額							
別途積立金の積立					6,000	△6,000	—
利益処分による利益配当						△1,000	△1,000
剰余金の配当						△1,143	△1,143
利益処分による役員賞与						△50	△50
当期純利益						9,220	9,220
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計(百万円)	—	—	—	—	6,000	1,025	7,025
平成19年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	37,000	8,713	45,923

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	△0	45,410	△68	△68	45,341
事業年度中の変動額					
別途積立金の積立		—			—
利益処分による利益配当		△1,000			△1,000
剰余金の配当		△1,143			△1,143
利益処分による役員賞与		△50			△50
当期純利益		9,220			9,220
自己株式の取得	△0	△0			△0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			29	29	29
事業年度中の変動額合計(百万円)	△0	7,025	29	29	7,054
平成19年3月31日残高(百万円)	△0	52,435	△38	△38	52,396

第34期(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	繰越利益 剰余金	
				別途積立金			
平成19年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	37,000	8,713	45,923
事業年度中の変動額							
別途積立金の積立					6,000	△6,000	—
剰余金の配当						△2,859	△2,859
当期純利益						10,319	10,319
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)							
事業年度中の変動額合計(百万円)	—	—	—	—	6,000	1,459	7,459
平成20年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	43,000	10,173	53,383

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日残高(百万円)	△0	52,435	△38	△38	52,396
事業年度中の変動額					
別途積立金の積立		—			—
剰余金の配当		△2,859			△2,859
当期純利益		10,319			10,319
自己株式の取得	△0	△0			△0
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)			△82	△82	△82
事業年度中の変動額合計(百万円)	△0	7,459	△82	△82	7,377
平成20年3月31日残高(百万円)	△1	59,895	△121	△121	59,774

重要な会計方針

項目	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によってお ります。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっ ております。</p> <p>(3) その他有価証券 ・時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時 価法(評価差額は、全部純資産直 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。</p> <p>・時価のないもの 移動平均法による原価法によっ ております。</p>	<p>(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</p> <p>・時価のないもの 同左</p>
2 デリバティブ等の評価基 準及び評価方法	(1) デリバティブ 時価法によっております。	(1) デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及 び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によってお ります。</p> <p>(2) 未成業務支出金 個別法による原価法によってお ります。</p>	<p>(1) 販売用不動産 同左</p> <p>(2) 未成業務支出金 同左</p>
4 固定資産の減価償却の方 法	<p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定 額法、その他は定率法によってお ります。</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額は、 法人税法の規定と同一の方法に基 づいております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定 額法、その他は定率法によってお ります。</p> <p>なお、耐用年数及び残存価額は、 法人税法の規定と同一の方法に基 づいております。</p> <p>(会計方針の変更) 法人税法の改正に伴い、当事業年 度より、平成19年4月1日以降に取 得した有形固定資産について、改正 後の法人税法に基づく減価償却の方 法に変更しております。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7百万円減少 しております。</p>

項目	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
	<p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)について、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の方法の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度より、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ12百万円減少しております。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 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対処して、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>
6 リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左

項目	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
7 ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</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>
8 その他財務諸表作成のための重要な事項	消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。	消費税等の会計処理について 同左

会計処理の変更

第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準)</p> <p>当期より、「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 平成17年12月9日)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 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は52,396百万円であります。</p> <p>なお、当期における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。</p>	

表示方法の変更

第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
<p>(貸借対照表関係)</p> <p>前期において区分掲記しておりました「営業貸付金」(当期14百万円)は、資産総額の百分の一以下となったため、当期より流動資産「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(損益計算書関係)</p> <p>1 前期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」(前期190百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の五を超えることとなったため、当期より区分掲記しております。</p> <p>2 前期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「事業税」(前期161百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の五を超えることとなったため、当期より区分掲記しております。</p>	<p>(損益計算書関係)</p> <p>1 前期において区分掲記しておりました「通信費」(当期124百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の五以下となったため、当期より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>2 前期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「広告費」(前期106百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の五を超えることとなったため、当期より区分掲記しております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第33期 (平成19年3月31日)	第34期 (平成20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;">15,365百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">5,908百万円</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;">14</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">24</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	15,365百万円	預り金	5,908百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	14	一般顧客	10	計	24	<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;">11,349百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">6,030百万円</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;">9</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td style="text-align: center;">9</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">19</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	11,349百万円	預り金	6,030百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	9	一般顧客	9	計	19
短期借入金	15,365百万円																								
預り金	5,908百万円																								
被保証者	保証金額(百万円)																								
ローン利用者	14																								
一般顧客	10																								
計	24																								
短期借入金	11,349百万円																								
預り金	6,030百万円																								
被保証者	保証金額(百万円)																								
ローン利用者	9																								
一般顧客	9																								
計	19																								

(損益計算書関係)

第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)																						
<p>※1 関係会社に係る注記 関係会社との取引で主なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">95百万円</td> </tr> <tr> <td>受取配当金</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> </tr> </table> <p>※2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">25百万円</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;">31百万円</td> </tr> </table>	受取利息	95百万円	受取配当金	30百万円	支払利息	163百万円	建物	25百万円	工具、器具及び備品ほか	5百万円	計	31百万円	<p>※1 関係会社に係る注記 関係会社との取引で主なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">156百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">199百万円</td> </tr> </table> <p>※2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">建物</td> <td style="text-align: right;">37百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44百万円</td> </tr> </table>	受取利息	156百万円	支払利息	199百万円	建物	37百万円	工具、器具及び備品ほか	7百万円	計	44百万円
受取利息	95百万円																						
受取配当金	30百万円																						
支払利息	163百万円																						
建物	25百万円																						
工具、器具及び備品ほか	5百万円																						
計	31百万円																						
受取利息	156百万円																						
支払利息	199百万円																						
建物	37百万円																						
工具、器具及び備品ほか	7百万円																						
計	44百万円																						

(株主資本等変動計算書関係)

第33期(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)

1 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)	130	8	—	138

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加8株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

第34期(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)

1 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)	138	18	—	156

(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。

(リース取引関係)

第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)																																																								
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (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>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">264</td> <td style="text-align: center;">150</td> <td style="text-align: center;">114</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">61</td> <td style="text-align: center;">33</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">326</td> <td style="text-align: center;">183</td> <td style="text-align: center;">143</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;">80百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">62百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">143百万円</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;">77百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">77百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	工具、器具及び備品	264	150	114	ソフトウェア	61	33	28	合計	326	183	143	1年以内	80百万円	1年超	62百万円	合計	143百万円	支払リース料	77百万円	減価償却費相当額	77百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (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;">1</td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: center;">271</td> <td style="text-align: center;">209</td> <td style="text-align: center;">62</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">75</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">23</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">352</td> <td style="text-align: center;">262</td> <td style="text-align: center;">89</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;">59百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">30百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89百万円</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;">88百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">88百万円</td> </tr> </table> <p>④ 減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		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	1	3	工具、器具及び備品	271	209	62	ソフトウェア	75	51	23	合計	352	262	89	1年以内	59百万円	1年超	30百万円	合計	89百万円	支払リース料	88百万円	減価償却費相当額	88百万円
	取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)																																																						
工具、器具及び備品	264	150	114																																																						
ソフトウェア	61	33	28																																																						
合計	326	183	143																																																						
1年以内	80百万円																																																								
1年超	62百万円																																																								
合計	143百万円																																																								
支払リース料	77百万円																																																								
減価償却費相当額	77百万円																																																								
	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	1	3																																																						
工具、器具及び備品	271	209	62																																																						
ソフトウェア	75	51	23																																																						
合計	352	262	89																																																						
1年以内	59百万円																																																								
1年超	30百万円																																																								
合計	89百万円																																																								
支払リース料	88百万円																																																								
減価償却費相当額	88百万円																																																								

(有価証券関係)

第33期(平成19年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

第34期(平成20年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

第33期 (平成19年3月31日)	第34期 (平成20年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 退職給付引当金 1,068百万円 貸倒引当金 1,060百万円 賞与引当金 885百万円 受託販売原価 431百万円 未払事業税 309百万円 未払費用 212百万円 役員退職慰労引当金 111百万円 会員権評価損 78百万円 その他 175百万円 繰延税金資産合計 4,333百万円	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 退職給付引当金 1,106百万円 賞与引当金 879百万円 受託販売原価 486百万円 未払事業税 296百万円 未払費用 161百万円 役員退職慰労引当金 93百万円 その他有価証券評価差額金 83百万円 会員権評価損 66百万円 その他 221百万円 繰延税金資産合計 3,396百万円

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,832.06円	1株当たり純資産額 2,090.01円
1株当たり当期純利益 322.38円	1株当たり当期純利益 360.83円

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

	第33期 (平成18年4月1日から 平成19年3月31日まで)	第34期 (平成19年4月1日から 平成20年3月31日まで)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	9,220	10,319
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)	9,220	10,319
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,869	28,599,852

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)	227
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	100
		テクモウェア(株)	100
		大和システム(株)	42
		(株)三重銀行	40
		マイルストーン ターンアラウンド マネジメント(株)	36
		(株)南都銀行	33
		不動産信用保証(株)	5
		小計	585
計		293,880	585

【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	484
		第35回分離元本国債	271
		第39回分離元本国債	174
		第47回分離元本国債	133
		第37回分離元本国債	65
		第49回分離元本国債	34
		第56回分離元本国債	19
		第42回分離元本国債	9
		第58回分離元本国債	9
		第53回分離元本国債	4
小計		1,208	
計		1,235	1,208

(注) 上記の保証差入有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証供託金として差入れており、貸借対照表の「Ⅱ 固定資産 3 投資その他の資産 (6) 差入保証金・敷金」に含めて表示しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	17,056	355	179	17,231	8,899	441	8,331
構築物	440	1	0	441	355	10	86
機械及び装置	58	—	—	58	54	0	3
車両運搬具	10	—	—	10	7	1	2
工具、器具及び備品	1,107	101	92	1,116	852	66	264
土地	39,445	—	—	39,445	—	—	39,445
有形固定資産計	58,117	459	272	58,303	10,169	520	48,134
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	1,108	640	223	467
電話加入権	—	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	—	—	—	1,224	640	223	584
長期前払費用	33	15	10	38	17	9	20
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 無形固定資産の金額は、資産の総額の百分の一以下であるため、「前期末残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【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	5,122	5,032	86	5,035	5,032
賞与引当金	2,175	2,162	2,175	—	2,162
役員退職慰労引当金	273	39	83	—	229

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	89
預金の種類	
当座預金	5,374
普通預金	28,486
その他預金	77
計	33,938
合計	34,028

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	260
受託販売	205
賃貸	15
その他	33
合計	514

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
旭化成ホームズ(株)	83
住友不動産(株)	51
特定目的会社四谷イースト	37
ケーストーン(株)	37
近鉄不動産(株)	35
その他	269
合計	514

(ハ) 営業未収入金滞留状況

期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
906	6,525	6,917	514	93.1	39.9

(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)
マンション	土地	31.46	10
	建物	131.71	
戸建	土地	514.49	30
	建物	273.28	
土地	—	534.00	53
合計	—	—	95

(ロ) 地域別内訳

地域	面積(m ²)				金額(百万円)	
	マンション		戸建			土地
北海道	土地	31.46	土地	—	—	10
	建物	131.71	建物	—		
神奈川県	土地	—	土地	157.85	534.00	56
	建物	—	建物	103.51		
大阪府	土地	—	土地	94.72	—	15
	建物	—	建物	67.65		
福岡県	土地	—	土地	261.92	—	12
	建物	—	建物	102.12		
合計	土地	31.46	土地	514.49	534.00	95
	建物	131.71	建物	273.28		

ニ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	1,065
経費	405
合計	1,471

(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)	5,790
ウエル横浜(株)	2,050
ステップ・インベストメント(株)	1,530
合計	9,370

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	11,395
その他	33
合計	11,429

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	26
受託販売	58
合計	84

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ステップ・アソシエイツ(株)	13
(株)ソフトライフ	10
エース不動産(株)	5
近鉄不動産(株)	5
長田商事(株)	4
その他	44
合計	84

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	10,599
(株)三井住友銀行	3,000
住友信託銀行(株)	1,500
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000
その他10行	4,650
小計	20,749
1年内返済予定長期借入金	250
合計	20,999

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
顧客からの預り金	3,385
受託販売の事業主からの預り金	30,807
その他	154
合計	34,347

(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
株券の種類	100,000株券、10,000株券、1,000株券、100株券、10株券、10株未満券
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
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取・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いません。

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、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

事業年度 第33期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日) 平成19年6月28日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書

訂正報告書(上記(1) 有価証券報告書の訂正報告書)を平成19年11月30日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書

事業年度 第34期中(自 平成19年4月1日 至 平成19年9月30日) 平成19年12月20日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19年6月27日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成18年4月1日から平成19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19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成20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 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19年4月1日から平成20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であり、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20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成19年 6 月27日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成18年4月1日から平成19年3月31日までの第33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19年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成20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 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19年4月1日から平成20年3月31日までの第34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20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

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