

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成12年4月1日
(第27期) 至 平成13年3月31日

住友不動産販売株式会社

(591152)

有価証券報告書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成12年4月1日
(第27期) 至 平成13年3月31日

関東財務局長 殿

平成13年6月27日提出

会社名	住友不動産販売株式会社
英訳名	Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.
代表者の役職氏名	代表取締役社長 岩井重人

本店の所在の場所 東京都中央区京橋一丁目10番2号 (同所は登記上の本店所在地で実際の業務は下記で行っております。)

最寄りの連絡場所 (本社) 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)

連絡者 企画本部
企画部長 荒井 宏

有価証券報告書の写しを縦覧に供する場所

名称	所在地
住友不動産販売株式会社 総務本部総務部(関西)	大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号
東京証券取引所	東京都中央区日本橋兜町2番1号

(注) 上記の総務本部総務部(関西)は、証券取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

目 次

	頁
第一部 企業情報	1
第1 企業の概況	2
1. 主要な経営指標等の推移	2
2. 沿革	4
3. 事業の内容	5
4. 関係会社の状況	7
5. 従業員の状況	8
第2 事業の状況	9
1. 業績等の概要	9
2. 生産、受注及び販売の状況	11
3. 対処すべき課題	12
4. 経営上の重要な契約等	12
5. 研究開発活動	12
第3 設備の状況	13
1. 設備投資等の概要	13
2. 主要な設備の状況	14
3. 設備の新設、除却等の計画	15
第4 提出会社の状況	16
1. 株式等の状況	16
2. 自己株式の取得等の状況	19
3. 配当政策	20
4. 株価の推移	20
5. 役員の状況	21
第5 経理の状況	26
監査報告書	27
1. 連結財務諸表等	31
監査報告書	57
2. 財務諸表等	61
第6 提出会社の株式事務の概要	87
第7 提出会社の参考情報	88
第二部 提出会社の保証会社等の情報	89

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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		平成9年3月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月
営業収益	(千円)	39,498,981	36,183,738	37,538,757	42,472,998	43,174,379
経常利益	(千円)	5,951,834	5,129,201	5,503,804	8,802,482	10,580,059
当期純利益	(千円)	2,830,943	2,856,278	4,515,356	4,501,782	6,025,920
純資産額	(千円)	12,611,390	14,553,562	22,608,918	27,078,901	29,178,305
総資産額	(千円)	130,348,756	134,377,686	122,526,169	122,711,795	120,528,114
1株当たり純資産額	(円)	504.45	582.14	790.52	946.81	1,020.22
1株当たり当期純利益	(円)	113.23	114.25	162.30	157.40	210.69
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	9.7	10.8	18.5	22.1	24.2
自己資本利益率	(%)	26.1	21.0	24.3	18.1	21.4
株価収益率	(倍)			12.2	16.5	15.9
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)				9,960,056	5,696,585
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)				55,001	2,788,847
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)				8,541,470	4,826,505
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)			10,708,420	11,721,684	16,083,001
従業員数	(名)				2,098	2,168

- (注) 1. 営業収益には、消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」という。)は含まれておりません。
 2. 第27期より、従来「資産の部」に表示しておりました「為替換算調整勘定」(第27期 3,214,974千円)は、連結財務諸表規則の改正に伴い、「資本の部」に含めて表示する方法に変更しております。
 3. 平成8年8月2日付をもって、500円額面株式1株を、50円額面株式10株に分割しております。なお、第23期の1株当たり当期純利益は、期首に分割が行われたものとして計算しております。
 4. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため、記載しておりません。
 5. 当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されているため、株価収益率については第25期より記載しております。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月		平成9年3月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月
営業収益	(千円)	37,697,972	33,352,049	34,076,384	38,478,337	40,126,660
経常利益	(千円)	5,724,344	4,583,608	5,874,930	8,038,716	9,760,389
当期純利益	(千円)	2,540,060	2,383,681	3,668,463	3,863,753	5,501,712
資本金	(千円)	1,440,000	1,440,000	2,970,000	2,970,000	2,970,000
発行済株式総数	(株)	25,000,000	25,000,000	28,600,000	28,600,000	28,600,000
純資産額	(千円)	13,545,502	15,679,183	22,887,647	26,715,000	31,506,171
総資産額	(千円)	131,003,564	135,253,853	130,554,001	129,789,283	134,693,328
1株当たり純資産額	(円)	541.82	627.16	800.26	934.09	1,101.61
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額)	(円)	10 ()	10 ()	14 (5)	16 (5)	20 (10)
1株当たり当期純利益	(円)	101.60	95.34	131.86	135.09	192.36
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)					
自己資本比率	(%)	10.3	11.6	17.5	20.6	23.4
自己資本利益率	(%)	20.7	16.3	19.0	15.6	18.9
株価収益率	(倍)			15.0	19.2	17.4
配当性向	(%)	9.8	10.5	10.9	11.8	10.4
従業員数	(名)	1,836	1,875	1,919	2,072	2,145

- (注) 1. 営業収益には、消費税等は含まれておりません。
2. 平成8年8月2日付をもって、500円額面株式1株を、50円額面株式10株に分割しております。
なお、第23期の1株当たり当期純利益は、期首に分割が行われたものとして計算しております。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、転換社債等潜在株式がないため、記載しておりません。
4. 第25期の1株当たり配当額14円には、上場記念配当4円を含んでおります。
5. 第27期の1株当たり配当額20円には、創立25周年及び東証第一部上場記念配当2円を含んでおります。
6. 当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されているため、株価収益率については第25期より記載しております。
7. 従業員数は、平成12年3月期より就業人員数を表示しております。

2. 沿革

- 昭和50年3月 住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内には泉住宅販売株式会社(資本金5,000千円、同社全額出資)を設立
- 昭和50年7月 住友不動産販売株式会社に商号変更
本社事務所を東京都新宿区に開設
- 昭和51年6月 住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
- 昭和54年6月 住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
- 昭和57年6月 CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
- 昭和61年7月 50店目の仲介店舗を開設
- 昭和62年4月 米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
- 平成元年11月 100店目の仲介店舗を開設
- 平成2年10月 米国ニューヨーク州に現地法人S.R.E.S. コロンバスインク(現住友不動産販売N.Y.インク、連結子会社)を設立
- 平成5年10月 六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
- 平成7年3月 150店目の仲介店舗を開設
- 平成7年6月 パルハウジング株式会社(連結子会社)を設立
- 平成10年6月 東京証券取引所市場第二部に上場
- 平成12年9月 東京証券取引所市場第一部に上場

3. 事業の内容

当社グループは、当社及び子会社4社並びに関連会社1社により構成され、その業務は仲介業務、受託販売業務、賃貸業務、ローン業務、その他の業務であります。

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

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

(1) 仲介業務

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

(2) 受託販売業務

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

(3) 賃貸業務

当社が、首都圏において、オフィスビル、マンション、レジャー施設等の賃貸業務を行っております。

なお、六本木ファーストビル等の管理業務を六本木ファーストビル株式会社(関連会社)に委託しております。

(4) ローン業務

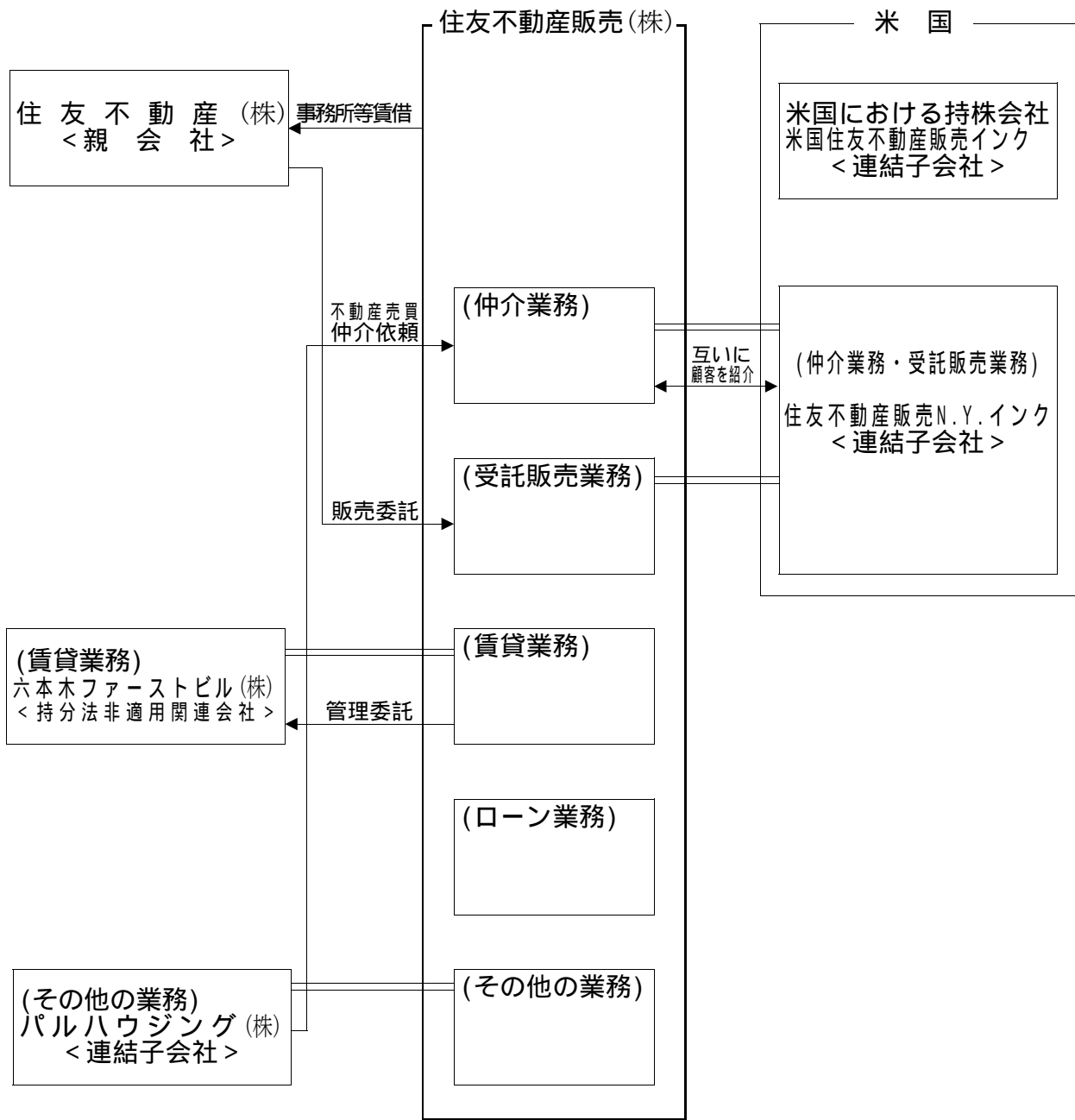
当社が、住宅ローンに係る事務代行業務並びに不動産取引に係るローン業務等を行っております。

(5) その他の業務

パルハウジング株式会社(連結子会社)及び当社が不動産販売業務等を行っております。

なお、パルハウジング株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

以上のグループについて図示すると、次のとおりであります。



4. 関係会社の状況

名称	住所	資本金又は 出資金	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	摘要
(親会社) 住友不動産(株)	東京都新宿区	千円 86,773,583	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 6名	(注) 2
(連結子会社) パルハウジング(株)	東京都新宿区	千円 30,000	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。事務所を同社に賃借しております。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	
米国住友不動産 販売インク	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	(注) 1
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13年3月31日現在)

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	1,654
受託販売業務	389
賃貸業務	11
ローン業務	16
その他の業務	7
全社(共通)	91
合計	2,168

(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13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)
2,145	33.6	6.8	6,287,723

(注) 1. 従業員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、秋口までは良好な世界経済情勢を背景に大企業を中心に業績回復がみられ、設備投資の拡大が牽引役となっており、景気は緩やかな回復傾向にありましたが、その後に米国景気のピークアウト感が台頭し、輸出を中心とした産業の先行きに陰りがみえ始めました。また、継続的な物価下落により、政府が戦後初のデフレに入ったと認定したことに加え、失業率が高水準で推移していること、将来の雇用不安が払拭し切れていないことなどから、個人消費は低迷したままであります。

当不動産流通業界においては、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、低金利に加え、金融機関の住宅ローン商品の拡充などから、若年層の住宅取得能力が高まりをみせ、中古マンションの取引が牽引し、中古戸建、土地を含め、取引件数は順調な伸びを示しました。新築住宅におけるマンションの取引は、都心において超高層マンションが数多く供給され、全体的に物件の大型化や1戸当たり面積の拡大等、魅力ある商品の供給によって市場は活況を呈しました。

当社グループは、仲介部門において、顧客サービスの充実と地域密着型営業の深耕を図りながら、市場における一層のシェアアップを目指すため、店舗展開による直営ネットワークの拡充を営業戦略の核として位置づけております。当連結会計年度は、首都圏に武蔵浦和・阿佐ヶ谷・港北ニュータウン・恵比寿・武蔵小金井の5店舗、関西圏に武庫之荘・和泉中央の2店舗、愛知県に岡崎の1店舗と計8店舗を開設いたしました。これにより、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏105店舗、関西圏61店舗、その他27店舗の計193店舗となりました。また、受託販売部門においては、平成13年1月に、仕入部門強化のための受託営業部の改組と、早期完売に向けた販売促進や業務支援を図るための住宅営業推進部の新設を柱とする組織改革を実施いたしました。

また、顧客サービスの向上と社内の業務効率のアップを目的に、ITを活用した営業戦略にも積極的に取り組んでおります。まず顧客向けには、平成12年4月にインターネットショッピングモールにバーチャル店舗を出店、5月からはウェブサイト上のオークションページに顧客と媒介契約を締結している売り希望物件を定期的に出品し、不動産オークションサービスの提供を開始いたしました。10月には、当社のホームページ上に顧客が専用のページを開設し、希望物件の購入条件を営業職員と直接交渉できるサービス「MAMB O(マンボ: My Agent Message Box)」を開始いたしました。さらに、物件の周辺環境を地図や航空写真で確認できるシステムを取り入れるなど、当期におきましても、インターネットを媒体とした不動産仲介業務の拡充を図りました。なお、MAMB Oは、不動産取引だけでなく幅広い業種に応用できるシステムで、サービス開始と同時にビジネスモデル特許の出願を完了しております。一方、社内においては、チラシ、重要事項説明書、売買契約書等を連動して作成できるシステムを導入し、営業活動における業務効率の大幅な改善が図られました。加えて、全社的に顧客情報の共有化を進めるための社内システム構築にも着手し、平成13年2月には、一部店舗で試験運用を開始いたしました。また、平成13年1月に、ITを活用したネットビジネスの一層の充実・拡大を図るとともに、社内におけるIT並びに情報システムの一元管理体制を構築するため、情報管理部をIT戦略室に統合いたしました。

なお、当社は、平成12年9月1日をもちまして東京証券取引所市場第一部への昇格を果たすことができました。

(業績の概況)

この結果、当連結会計年度は下記のとおり業績を計上することができました。

営業収益	43,174百万円	(前期比 1.7%増)
営業利益	11,532百万円	(前期比 12.0%増)
経常利益	10,580百万円	(前期比 20.2%増)
当期純利益	6,025百万円	(前期比 33.9%増)

(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、引き続き店舗展開による直営ネットワークの拡充と生産性の向上による収益拡大に努めました。また、インターネットを媒体とした顧客開拓にも取り組み、当連結会計年度におけるインターネットを経由した取扱件数は前期に比べて大幅に増加いたしました。中古マンション、中古戸建ともに1件当たり取扱価格は下落基調が続いておりますが、取扱件数の伸びがこれを吸収した結果、取扱件数23,051件(前期比7.6%増)、取扱高705,871百万円(同3.0%増)、営業収益32,768百万円(同6.9%増)、営業利益9,932百万円(同5.4%増)を計上することができました。

[受託販売業務]

受託販売業務におきましては、多彩な物件の受託にも注力いたしましたが、翌連結会計年度以降に引き渡される物件の販売が多かったこともあり、取扱件数4,127件(前期比10.8%減)、取扱高155,471百万円(同12.5%減)、営業収益4,664百万円(同3.0%減)を計上するにとどまりました。しかしながら、当連結会計年度より原価計算制度を導入し、引渡を開始していない物件に対応する原価を「未成業務支出金」として計上したため、営業利益は1,856百万円(同48.1%増)を計上することができました。

[賃貸業務]

賃貸業務におきましては、国内のオフィス市場は、首都圏における都心の一部地区において賃料水準の上昇がみられるなど、企業業績の回復に伴い需給好転がみられました。当連結会計年度は、賃貸オフィスビルの自社使用を進めた結果、営業収益は3,381百万円(前期比1.8%減)を計上するにとどまりましたが、減価償却費などの減少によって利益率が向上した結果、営業利益は1,656百万円(同16.3%増)を計上することができました。

[ローン業務]

ローン業務におきましては、営業収益485百万円(前期比5.3%減)、営業利益87百万円を計上いたしました。

[その他の業務]

その他の業務におきましては、国内連結子会社による不動産販売業務等により、営業収益1,874百万円(前期比38.4%減)、営業利益171百万円(同50.9%減)を計上いたしました。

なお、上記金額には消費税等は含まれておりません。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、営業活動によるキャッシュ・フロー5,696百万円、投資活動によるキャッシュ・フロー2,788百万円、財務活動によるキャッシュ・フロー4,826百万円などにより、前連結会計年度末と比較し4,361百万円(前期比37.2%増)増加し、当連結会計年度末残高は16,083百万円となりました。

[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10,558百万円(前期比44.2%増)を計上することができましたが、法人税等の支払額4,761百万円、未成業務支出金の計上等によるたな卸資産の増加額1,020百万円並びに減価償却費933百万円等により、5,696百万円(同42.8%減)となりました。

[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、IT関連、仲介業務用店舗の新設・改装等への投資を行いました。また、米国ワシントンD.C.所在のオフィスビル売却等による有形固定資産の売却収入もあり、2,788百万円(前期比4,970.5%増)となりました。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の返済並びに配当金の支払い等により、4,826百万円となりました。

2. 生産、受注及び販売の状況

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

したがって、当連結会計期間における事業の種類別セグメント毎の営業収益を示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	営業収益	前期比(%)
		仲介業務
受託販売業務	4,664,305	3.0
賃貸業務	3,381,419	1.8
ローン業務	485,482	5.3
その他の業務	1,874,796	38.4
合計	43,174,379	+1.7

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

(単位：千円)

区分	営業実績					
	件数	前期比(%)	取扱高	前期比(%)	収益	前期比(%)
北海道地方	598 ^件	+13.5	9,943,672	0.5	486,122	+5.2
東北地方	292	+17.3	5,802,995	2.8	314,074	+19.4
関東地方	10,879	+8.2	403,815,336	+4.6	18,575,228	+6.8
中部地方	1,188	+6.5	27,924,027	+3.2	1,456,696	+5.4
近畿地方	8,822	+7.4	223,130,942	0.0	10,026,387	+5.4
中国地方	648	+3.3	12,810,366	2.7	601,916	+8.4
九州地方	424	1.4	9,031,027	9.9	476,661	+0.7
国内における仲介業務計	22,851	+7.7	692,458,368	+2.5	31,937,088	+6.3
海外における仲介業務	200	6.5	13,413,349	+36.0	831,288	+31.5
合計	23,051	+7.6	705,871,717	+3.0	32,768,376	+6.9

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. 対処すべき課題

世界経済は、米国経済が成長鈍化の兆しを見せ始めたことをきっかけに、欧州、アジア諸国とも景気減速感が台頭しており、わが国の経済も、企業業績や設備投資の先行きの動向に不透明感が増しております。また、将来の雇用、所得不安は解消には至っておらず、個人消費は依然回復の兆しがみえておりません。当不動産流通業界におきましては、当面、金利が低水準で推移する見通しであることや、住宅ローン減税が延長される等追い風を受けているものの、住宅政策メリットを享受してきた一次取得者層の掘り起こしが一巡し、先喰いによる需要減退等が懸念されます。また、雇用、消費環境を鑑みますと、より質の高い住宅を望む買い替え層の住宅取得意欲の盛り上がりまでには、もうしばらくの時間を要するものと思われれます。

こうした環境で、当社グループの対処すべき課題は、以下のとおりであります。

当社グループは、仲介部門における更なる店舗展開を図っていくことに加え、引き続きITを活用した営業戦略を積極的に推進してまいりたいと存じます。店舗展開においては、「全国200店舗構想」が平成14年3月期に達成できる見込みであり、直営ネットワークの拡充が図られます。IT戦略においては、顧客向けには、従来、不動産情報の発信のみであった「MY@GENT(マイエージェント)」を、生活関連情報を提供するウェブ会員サークルとして組織化するなど、既存サービスの機能強化なども図っていきたいと考えております。社内においては、売り物件情報だけでなく買い顧客の情報も全社的に共有し、売買仲介のマッチングのスピードを向上させるシステムを全店で導入いたします。なお、同システムの稼働後は、営業活動における生産性の向上と業務効率の改善が期待できることから、それに伴う更なる収益拡大が期待できるものと考えております。また、中古戸建の流通を促進するサービスを導入し、その取り扱いを増大させたいと考えております。さらに、商業不動産を取り扱う法人仲介にもより一層力を入れてまいりますとともに、金融と融合する新たな分野にも取り組んでまいります。受託販売業務につきましては、企画提案型の営業展開と販売力強化を図っていくことで、引き続き数多くの受託販売物件の獲得と収益拡大に努めてまいります。

4. 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。

5. 研究開発活動

該当事項はありません。

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、987,704千円の設備投資を行いました。

事業の種類別セグメントの設備投資について示すと、次のとおりであります。

(単位：千円)

事業の種類別セグメントの名称	設備投資額
仲介業務	661,669
受託販売業務	191,118
賃貸業務	111,778
ローン業務	
その他の業務	7,429
全社(共通)	15,708
合計	987,704

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。

受託販売業務においては、受託販売業務用店舗の移転及びIT関連等に設備投資を行いました。

賃貸業務においては、オフィスビル等の既存賃貸資産の改装等に設備投資を行いました。

なお、賃貸業務においては、在外連結子会社が米国ワシントンD.C.に所有していたオフィスビルを3,729,375千円で売却いたしました。

(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. 設備投資の金額には、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

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(千円)				従業員数 (名)	摘要
			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	42,853.83 (2,939.99)	136,365.03 (233,356.23)	12,920,747	67,114,447	722,462	80,757,657		
本社営業センター (東京都新宿区) 他192店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (28,505.38)	(229.00)	571,880		4,065,601	4,637,481	1,638	
北海道販売セン ター (北海道札幌市 中央区) 他4店舗等	受託販売業務	受託販売業務 用店舗	(1,097.12)		82,709		188,627	271,337	389	
本社事務所等	賃貸業務 ローン業務 その他の業務 全社(共通)	本社事務所等	456.50 (1,617.35)	314.09	200,230	261,457	329,986	791,674	118	

- (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(千円)				竣工又は 取得年月
		建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
六本木ファース トビル (東京都港区)	鉄骨造 地上20階地下 4階 塔屋2階建	30,802.42	5,212.11	9,405,104	39,445,035	30,912	48,881,052	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。

(単位：千円)

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	リース 契約残高	摘要
受託営業部 (東京都新宿区)	受託販売業務	ソフトウェア	一式	5年	2,520	3,780	所有権移転外ファイナンス・リース
本社事務所 (東京都新宿区)	全社(共通)	ソフトウェア	一式	5年	3,158	7,558	所有権移転外ファイナンス・リース
		ホスト コンピュータ	一式	4年	11,110	39,253	所有権移転外ファイナンス・リース

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

(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

(単位：千円)

会社名	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	工期
			総額	既支払額		
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗の新設・改装等	232,000		自己資金	平成13年4月 ～平成14年3月
	仲介業務 受託販売業務 全社(共通)	情報システム 構築等	1,000,000	431,263	自己資金	平成12年4月 ～平成15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

種類	会社が発行する株式の総数	摘要
普通株式	100,000,000 株	
計	100,000,000	

発行済株式	記名・無記名の別及び額面・無額面の別	種類	発行数		上場証券取引所名又は登録証券業協会名	摘要
			事業年度末現在 (平成13年3月31日)	提出日現在 (平成13年6月27日)		
	記名式額面株式 (券面額50円)	普通株式	28,600,000 株	28,600,000 株	東京証券取引所	市場第一部 (注)
	計		28,600,000	28,600,000		

(注) 議決権を有しております。

(2) 発行済株式総数、資本金等の推移

年月日	発行済株式総数		資本金		資本準備金		摘要
	増減数	残高	増減額	残高	増減額	残高	
平成8年 8月2日	千株 22,500	千株 25,000	千円	千円 1,440,000	千円	千円 1,140,000	株式分割(注) 分割比率 1:10
平成10年 6月19日	3,600	28,600	1,530,000	2,970,000	2,403,000	3,543,000	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

(注) 平成8年8月2日付をもって、500円額面株式1株を、50円額面株式10株に分割しております。

(3) 所有者別状況

(平成13年3月31日現在)

区分	株式の状況(1単位の株式数100株)							単位未満 株式の状況
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等(うち個人)	個人その他	計	
株主数	人	52	11	34	64(1)	2,914	3,075	
所有株式数	単位	27,273	629	202,495	24,407(8)	31,196	286,000	株
割合	%	9.54	0.22	70.80	8.53(0.00)	10.91	100	

(4) 大株主の状況

(平成13年3月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合
住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	20,110.0 ^{千株}	70.31 [%]
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	1,363.9	4.77
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	419.0	1.47
プログレシイブ ペンション マ ネイジメント エルビイ ネンキ ンフクシジイギョウダングチ (常任代理人 株式会社東京三 菱銀行)	THE CORP TR CENTER 1209 ORANGE ST. WILMINGTON DELAWARE 19801 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	375.8	1.31
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人 株式会社富士銀 行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	340.4	1.19
ボストンセーフデポズイット ビーエスディーテー トリー ティー クライアツ オムニバ (常任代理人 株式会社東京三 菱銀行)	31 SAINT JAMES AVENUE BOSTON. MASS 02116 U.S.A. (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	284.1	0.99
株式会社住友銀行	大阪府大阪市中央区北浜四丁目6番5号	262.0	0.92
三菱信託銀行株式会社(信託口)	東京都千代田区永田町二丁目11番1号	239.8	0.84
投資信託 受託者 中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	218.9	0.77
ザ バンク オブ バミューダ ホ ンコン ブランチ ガム プール ド アカウント (常任代理人 株式会社東京三 菱銀行)	CRAIGMUIR CHAMBERS, P.O. BOX 71 ROAD TOWN, TORROLA, BRITISH VIRGIN ISLANDS (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	207.2	0.72
計		23,821.1	83.29

(注) 1. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は次のとおりであります。

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	419.0千株
三菱信託銀行株式会社	239.8千株
中央三井信託銀行株式会社	218.9千株

2. 株式会社住友銀行は、平成13年4月1日をもって株式会社さくら銀行と合併し、株式会社三井住友銀行となりました。

なお、株式会社さくら銀行が所有しております当社株式25.0千株を加えますと株式会社三井住友銀行の所有する当社株式は合計287.0千株(1.00%)となります。

(5) 議決権の状況

(平成13年3月31日現在)

発行済株式	議決権のない株式数	議決権のある株式数		単位未満株式数	摘要
		自己株式等	その他		
	株	株	株 28,600,000	株	

自己株式等	所有者の氏名又は名称等		所有株式数			発行済株式総数に対する所有株式数の割合	摘要
	氏名又は名称	住所	自己名義	他人名義	計		
			株	株	株	%	
	計						

(6) 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

[取締役又は使用人への譲渡及び利益、資本準備金又は再評価差額金による消却に係る自己株式の取得等の状況]

- (1) 前決議期間における自己株式の取得等の状況
該当事項はありません。
- (2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況
該当事項はありません。

[資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況]

- (1) 前決議期間における自己株式の買受け等の状況
該当事項はありません。
- (2) 当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等
該当事項はありません。

3. 配当政策

当社の配当政策については、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定する方針をとっていきたいと考えております。配当は、安定的な充実を基本とし、記念すべき節目や各期の経営成績等をふまえ実施していく所存であります。

この方針のもと、当期(平成13年3月期)においては、前期に対して4円増配(普通配当としては2円増配)の1株当たり20円(うち中間配当10円、創立25周年及び東証一部上場記念配当2円を含む)の配当を実施いたしました。

なお、内部留保資金については、財務体質の一層の強化並びに将来の事業展開に役立てることにと考えております。

(注) 当期の中間配当に関する取締役会決議日 平成12年11月15日

4. 株価の推移

最近5年間の事業年度別最高・最低株価	回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	
	決算年月	平成9年3月	平成10年3月	平成11年3月	平成12年3月	平成13年3月	
	最高	円		2,130	6,000	4,900	
	最低	円		929	1,890	2,230	
最近6箇月間の月別最高・最低株価	月別	平成12年10月	11月	12月	平成13年1月	2月	3月
	最高	円 4,900	3,980	3,950	3,720	3,740	3,700
	最低	円 3,600	3,560	3,400	3,200	3,450	3,200

(注) 最高・最低株価は、平成12年8月までは東京証券取引所市場第二部におけるものであり、平成12年9月からは東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

なお、当社株式は平成10年6月19日から東京証券取引所に上場されておりますので、それ以前の株価については該当ありません。

5. 役員の状況

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役会長	安藤 太郎 (明治43年1月3日生)	昭和9年4月 株式会社住友銀行入行 昭和34年6月 同行東京事務所長 昭和34年11月 同行取締役 昭和37年4月 同行常務取締役 昭和42年5月 同行代表取締役専務取締役 昭和47年5月 同行代表取締役副頭取 昭和49年5月 住友不動産株式会社代表取締役社長 昭和53年1月 当社代表取締役社長 昭和60年6月 住友不動産株式会社代表取締役会長 平成5年6月 当社代表取締役会長 平成6年6月 住友不動産株式会社代表取締役相談役 (現在) 平成9年6月 当社取締役会長(現在)	82.1
取締役社長 (代表取締役)	岩井 重人 (昭和5年4月25日生)	昭和24年4月 株式会社住友銀行入行 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 昭和63年6月 当社代表取締役副社長 平成5年6月 代表取締役社長(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	62.1
取締役副社長 (代表取締役) 総務本部長	宮澤 阿良多 (昭和12年2月26日生)	昭和34年4月 株式会社住友銀行入行 昭和63年1月 同行検査部長 昭和63年10月 住友不動産株式会社開発企画第三部長 平成元年6月 同社取締役 平成3年6月 同社常務取締役 平成5年6月 当社取締役 平成7年6月 取締役退任 平成8年5月 住友不動産株式会社専務取締役 平成8年6月 当社代表取締役副社長(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 平成13年6月 当社総務本部長委嘱(現在)	6.0

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
常務取締役 (代表取締役) 住宅営業本部長	大堀兵衛 (昭和13年11月17日生)	昭和37年4月 名糖株式会社入社 昭和47年3月 住友不動産株式会社入社 昭和55年11月 同社より当社へ出向、営業本部営業第二部長 昭和56年10月 営業第一本部第二部長 昭和57年4月 第一営業本部副本部長 昭和58年4月 住宅第一営業部長 昭和61年6月 取締役、住宅第一営業部長委嘱 昭和63年10月 営業企画部長併せ委嘱 平成5年6月 常務取締役 平成7年7月 住宅営業本部長委嘱 平成9年6月 パルハウジング株式会社代表取締役社長 平成11年6月 当社住宅営業本部長委嘱(現在) 平成13年6月 代表取締役常務取締役(現在)	20.5
常務取締役 営業推進本部長	井上善正 (昭和13年5月31日生)	昭和32年4月 住友不動産株式会社入社 昭和57年1月 同社より当社へ出向、営業第二本部第三部長 昭和57年4月 第一営業本部副本部長 昭和57年8月 営業本部副本部長 昭和58年4月 住宅第二営業部長 昭和61年6月 取締役、住宅第二営業部長委嘱 昭和63年1月 総務部長併せ委嘱 平成5年6月 常務取締役(現在) 平成7年7月 管理本部長、財務部長委嘱 平成13年6月 営業推進本部長委嘱(現在)	20.7
常務取締役 流通営業本部長	渡辺功 (昭和21年4月16日生)	昭和44年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成2年10月 当社流通第一営業部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 流通第一営業部長委嘱 平成7年6月 パルハウジング株式会社代表取締役 平成7年6月 当社常務取締役(現在) 平成7年7月 流通営業本部長委嘱(現在)	10.5
常務取締役 流通営業本部副本部長、関西流通第二営業部長	大西俊二 (昭和22年6月24日生)	昭和45年4月 内外衣料製品株式会社入社 昭和58年4月 当社入社 平成6年7月 関西支店流通第一営業部長兼関西支店法人営業部長 平成7年7月 流通営業本部関西流通第一営業部長 平成8年6月 取締役 流通営業本部副本部長(現在)、関西流通第一営業部長委嘱 平成11年6月 常務取締役(現在) 平成12年11月 関西流通第二営業部長併せ委嘱(現在)	5.5
常務取締役 企画本部長、アセット・マネジメント事業本部長	市川康生 (昭和23年7月15日生)	昭和46年4月 株式会社住友銀行入行 平成12年5月 同行執行役員、東京第一法人営業本部長兼神奈川法人営業本部長 平成13年4月 当社入社、顧問 平成13年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 当社常務取締役(現在) 企画本部長、アセット・マネジメント事業本部長委嘱(現在)	

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役	高 城 申一郎 (大正15年1月27日生)	昭和22年10月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和43年5月 同社管理部参事 昭和43年6月 住友不動産株式会社入社 昭和48年5月 同社取締役 昭和50年3月 当社取締役 昭和52年12月 住友不動産株式会社常務取締役 昭和53年2月 当社監査役 昭和56年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役 昭和59年6月 同社代表取締役副社長 昭和60年6月 同社代表取締役社長 昭和60年12月 当社取締役(現在) 平成6年6月 住友不動産株式会社代表取締役会長(現在)	31.0
取締役	高 島 準 司 (昭和5年4月11日生)	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社取締役 昭和58年6月 同社常務取締役 昭和60年6月 同社代表取締役専務取締役 昭和61年6月 当社取締役(現在) 平成3年6月 住友不動産株式会社代表取締役副社長 平成6年6月 同社代表取締役社長(現在)	16.0
取締役 法人営業本部長、 法人第一営業部長	富 永 英 二 (昭和17年5月18日生)	昭和41年4月 東昭観光開発株式会社入社 昭和57年6月 当社入社 平成7年4月 流通第一営業部長 平成7年6月 取締役(現在) 平成7年7月 流通営業本部副本部長、流通第一営業部長委嘱 平成9年10月 情報営業部長併せ委嘱 平成11年2月 法人営業本部副本部長、法人営業部長委嘱 平成11年5月 法人第一営業部長併せ委嘱(現在) 平成13年6月 法人営業部長併せ委嘱(現在)	8.3
取締役 総務本部副本部長、 総務部長	本 郷 昌 弘 (昭和20年10月11日生)	昭和43年4月 住友不動産株式会社入社 平成6年7月 同社総務本部総務部担当部長 平成7年7月 同社より当社へ出向、管理本部総務部長 平成8年6月 取締役(現在) 管理本部総務部長委嘱 平成13年6月 総務本部副本部長、総務部長委嘱(現在)	2.3
取締役 流通営業本部副本部長、 流通第三営業部長	堀 静 (昭和21年8月17日生)	昭和45年4月 大都リッチランド株式会社入社 昭和56年5月 当社入社 平成7年7月 流通営業本部流通第四営業部長 平成9年6月 取締役(現在) 流通営業本部副本部長(現在)、流通第四営業部長委嘱 平成11年4月 流通第三営業部長併せ委嘱(現在)	5.5

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
取締役 総務本部副本部長、人事部長	柏原 三千雄 (昭和23年7月20日生)	昭和46年4月 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(現在) 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(現在)	11.1
取締役 流通営業本部副本部長、地方流通営業部長、賃貸営業部長	雨宮 満 (昭和20年12月12日生)	昭和45年5月 宮一繊維株式会社入社 昭和58年6月 当社入社 平成8年4月 流通営業本部地方流通営業部長 平成11年4月 流通営業本部賃貸営業部長 平成11年6月 取締役(現在) 流通営業本部副本部長、地方流通営業部長、賃貸営業部長委嘱(現在)	10.1
取締役 住宅営業本部副本部長	大森 誠 (昭和24年4月21日生)	昭和47年4月 三洋証券株式会社入社 昭和55年10月 当社入社 昭和63年1月 住友不動産システムコンストラクション株式会社(現住友不動産シスコン株式会社)へ出向 平成6年6月 同社取締役 平成8年4月 当社住宅営業本部受託営業部長 平成12年6月 取締役(現在) 住宅営業本部副本部長委嘱(現在)	9.6
取締役 法人営業本部副本部長、法人業務部長	吉田 成 (昭和18年7月22日生)	昭和42年4月 株式会社住友銀行入行 昭和64年1月 同行浅草橋駅前支店長 平成8年1月 同行より株式会社栄電子へ出向 平成9年6月 同社取締役 平成11年1月 当社入社 平成11年2月 法人営業本部法人業務部長 平成12年6月 取締役(現在) 法人営業本部副本部長、法人業務部長委嘱(現在)	0.1
取締役 住宅営業本部副本部長、関西住宅営業部長	山添 俊作 (昭和24年10月22日生)	昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和55年9月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社住宅第一営業部長 平成7年7月 住宅営業本部住宅業務部長 平成8年4月 住宅営業本部住宅営業部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成10年4月 当社住宅営業本部関西住宅営業部長 平成13年6月 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(現在)	0.1

役名及び職名	氏名 (生年月日)	略歴	所有株式数 千株
監査役 (常勤)	中澤道明 (昭和7年12月22日生)	昭和26年4月 株式会社住友銀行入行 昭和57年10月 同行高島平支店長 昭和59年11月 当社代表取締役常務取締役 昭和60年4月 開発企画部長、法人営業部長委嘱 昭和60年11月 企画部長委嘱 昭和63年9月 ファイナンス営業部長併せ委嘱 平成5年9月 六本木ファーストビル株式会社監査役 平成7年7月 当社営業開発本部長委嘱 平成8年6月 代表取締役専務取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役 平成11年2月 当社法人営業本部長併せ委嘱 平成13年6月 監査役(現在)	26.0
監査役 (常勤)	吉見重則 (昭和8年4月24日生)	昭和27年4月 株式会社住友銀行入行 昭和55年1月 同行京橋支店副支店長 昭和58年3月 当社大阪支店長 昭和58年4月 取締役、関西支店長委嘱 昭和58年10月 関西支店業務部長併せ委嘱 昭和61年11月 関西支店流通営業部長併せ委嘱 平成元年6月 常務取締役 平成元年10月 関西支店法人営業部長併せ委嘱 平成6年2月 関西支店流通営業部長併せ委嘱 平成8年6月 代表取締役専務取締役 平成12年6月 監査役(現在)	26.0
監査役	多賀谷恒八 (大正14年8月11日生)	昭和18年4月 大蔵省入省 昭和57年6月 熊本国税局長 昭和58年8月 税理士登録 昭和58年9月 八重洲総合事務所代表(現在) 平成6年6月 当社監査役(現在)	6.0
監査役	鶴田哲郎 (昭和14年5月2日生)	昭和38年4月 株式会社住友銀行入行 昭和63年4月 同行公務部長 平成元年4月 住友不動産株式会社開発企画第五部長 平成3年8月 同社情報開発部長 平成4年6月 同社取締役 平成6年6月 当社監査役(現在) 平成8年6月 住友不動産株式会社常務取締役 平成12年6月 同社代表取締役専務取締役(現在)	0.3
計			359.8

(注) 監査役多賀谷恒八、鶴田哲郎は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第1項に定める社外監査役であります。

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11年4月1日から平成12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12年4月1日から平成13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26期事業年度(平成11年4月1日から平成12年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第27期事業年度(平成12年4月1日から平成13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、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前連結会計年度(平成11年4月1日から平成12年3月31日まで)及び第26期事業年度(平成11年4月1日から平成12年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)及び第27期事業年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、朝日監査法人により監査を受けております。

その監査報告書は、連結財務諸表及び財務諸表のそれぞれ直前に掲げております。

監 査 報 告 書

平成12年 6 月28日

住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩 井 重 人 殿

朝 日 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 守野 皓

関与社員 公認会計士 三浦 邦仁

関与社員 公認会計士 柏崎 周弘



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11年4月1日から平成12年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度から連結財務諸表提出会社の退職給与引当金に関する会計方針を現価方式に基づく期末要支給総額方式から現価方式に基づく将来支給額予測方式に変更した。

この変更は、当連結会計年度に保険数理専門家の援助を受けて現在価値額による将来支給額予測方式の計算ができることとなったことに伴い、同方式が従来の期末要支給総額方式に比較し、当該従業員の退職金費用を在職する期間中における各期の費用としてより合理的かつ規則的に期間配分できることから退職金費用の期間配分の適正化を図るため、また、近年の経済環境の悪化に伴う将来の退職金財源の不足を解消することにより、財務体質の健全化を図るために行ったものであり、正当な理由に基づく変更と認められた。この変更により従来と同一の基準によった場合に比し、売上総利益は64,173千円、営業利益及び経常利益は72,623千円、税金等調整前当期純利益は924,835千円それぞれ減少している。また、セグメント情報に与える影響は、セグメント情報の「1. 事業の種類別セグメント情報」の(注)6.に記載のとおりである。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成12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・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当連結会計年度より「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」又は「追加情報」の注記に記載のとおり、改訂後の連結財務諸表原則並びに研究開発費等に係る会計基準及び税効果会計に係る会計基準が適用されることとなるため、これらの原則及び会計基準により連結財務諸表を作成している。

以 上

監査報告書

平成13年6月27日


住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩井重人 殿

朝日監査法人


代表社員
関与社員

公認会計士

宇野皓三 


代表社員
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

関与社員

公認会計士

柏崎周弘 

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12年4月1日から平成13年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、連結財務諸表について会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前連結会計年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、連結財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の連結財務諸表が住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成13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・フローの状況を適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当連結会計年度より「追加情報」の注記に記載のとおり、金融商品に係る会計基準、退職給付に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により連結財務諸表を作成している。

以上

1. 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表

連結貸借対照表

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成12年3月31日現在		当連結会計年度 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
流動資産				
1. 現金及び預金	11,721,684		16,083,001	
2. 営業未収入金	724,084		386,208	
3. 営業貸付金	11,830,583		11,975,897	
4. 有価証券	276,734			
5. たな卸資産	388,598		1,408,914	
6. 繰延税金資産	906,378		1,174,815	
7. その他	766,092		910,717	
8. 貸倒引当金	156,928		28,200	
流動資産合計	26,457,227	21.6	31,911,355	26.5
固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物及び構築物	25,777,688		22,917,529	
減価償却累計額	9,479,083	16,298,604	9,084,591	13,832,937
(2) 土地		68,462,392		67,375,905
(3) その他	2,239,449		1,170,541	
減価償却累計額	1,854,161	385,287	900,540	270,001
有形固定資産合計		85,146,285		81,478,843
		69.4		67.6
2. 無形固定資産		173,181		593,106
		0.1		0.5
3. 投資その他の資産				
(1) 投資有価証券	18,550		395,621	
(2) 繰延税金資産	1,603,536		1,289,899	
(3) その他	6,619,198		6,049,286	
(4) 貸倒引当金	1,391,000		1,190,000	
投資その他の資産合計		6,850,284		6,544,808
		5.6		5.4
固定資産合計		92,169,751		88,616,758
		75.1		73.5
為替換算調整勘定		4,084,815		
		3.3		
資産合計		122,711,795		120,528,114
		100		100

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成12年3月31日現在		当連結会計年度 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
流動負債				
1. 営業未払金	82,073		119,344	
2. 短期借入金	7,226,399		27,600,000	
3. 未払法人税等	2,876,592		2,396,395	
4. 賞与引当金	1,288,700		1,420,400	
5. 預り金	10,744,983		10,576,314	
6. その他	2,092,699		2,432,764	
流動負債合計	24,311,447	19.8	44,545,218	37.0
固定負債				
1. 長期借入金	65,850,000		41,250,000	
2. 退職給与引当金	1,324,419			
3. 退職給付引当金			1,425,838	
4. 役員退職慰労引当金	170,421		164,756	
5. その他	3,976,605		3,963,995	
固定負債合計	71,321,445	58.1	46,804,590	38.8
負債合計	95,632,893	77.9	91,349,809	75.8
(少数株主持分)				
(資本の部)				
資本金	2,970,000	2.4	2,970,000	2.5
資本準備金	3,543,000	2.9	3,543,000	2.9
連結剰余金	20,565,901	16.8	25,975,221	21.6
その他有価証券評価差額金			94,942	0.1
為替換算調整勘定			3,214,974	2.7
資本合計	27,078,901	22.1	29,178,305	24.2
負債、少数株主持分 及び資本合計	122,711,795	100	120,528,114	100

連結損益計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで				
	金額	百分比	金額	百分比			
営業収益		42,472,998	100	43,174,379	100		
営業原価		29,464,004	69.4	28,889,746	66.9		
売上総利益		13,008,993	30.6	14,284,633	33.1		
販売費及び一般管理費							
1. 従業員給料手当	806,265			942,731			
2. 賞与引当金繰入額	38,829			40,037			
3. 退職給与引当金繰入額	10,199						
4. 退職給付費用				12,497			
5. 役員退職慰労引当金繰入額	25,940			24,372			
6. 賃借料	308,558			292,962			
7. 貸倒引当金繰入額	246,145			75,145			
8. その他	1,275,693	2,711,630	6.4	1,363,896	2,751,641	6.4	
営業利益		10,297,363	24.2		11,532,992	26.7	
営業外収益							
1. 受取利息	161,134			249,071			
2. 為替差益	296,284			389,628			
3. パートナーシップ分配益	191,558						
4. その他	67,914	716,890	1.7	85,304	724,004	1.7	
営業外費用							
1. 支払利息	2,170,547			1,660,035			
2. その他	41,223	2,211,771	5.2	16,901	1,676,936	3.9	
経常利益		8,802,482	20.7		10,580,059	24.5	
特別利益							
1. 固定資産売却益	1			123,801	123,801	0.3	
特別損失							
1. 固定資産除却損	2	78,236		144,993			
2. 過年度退職給与引当金繰入額		852,211					
3. 会員権評価損		307,959					
4. たな卸資産評価損		240,562	1,478,971	3.5	144,993	0.3	
税金等調整前当期純利益		7,323,511	17.2		10,558,867	24.5	
法人税、住民税及び事業税		3,998,684			4,283,618		
法人税等調整額(減算)		1,176,956	2,821,728	6.6	249,327	4,532,946	10.5
当期純利益		4,501,782	10.6		6,025,920	14.0	

連結剰余金計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
	金額		金額	
連結剰余金期首残高				
1. 連結剰余金期首残高	16,095,918		20,565,901	
2. 過年度税効果調整額	383,600	16,479,518		20,565,901
連結剰余金減少高				
1. 配当金	400,400		600,600	
2. 役員賞与	15,000	415,400	16,000	616,600
当期純利益		4,501,782		6,025,920
連結剰余金期末残高		20,565,901		25,975,221

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
	金額	金額
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	7,323,511	10,558,867
2. 減価償却費	1,172,305	933,721
3. 貸倒引当金の減少額	462,789	329,728
4. 賞与引当金の増加額	81,400	131,700
5. 退職給与引当金の増加額	969,689	
6. 退職給付引当金の増加額		101,419
7. 役員退職慰労引当金の増加額(又は減少額)	25,940	5,665
8. 受取利息及び受取配当金	162,029	260,298
9. 為替差益	194,992	389,236
10. 支払利息	2,170,547	1,660,035
11. 固定資産売却益		123,801
12. 固定資産除却損	78,236	144,993
13. 会員権評価損	307,959	
14. 売上債権の減少額(又は増加額)	129,324	365,312
15. たな卸資産の減少額(又は増加額)	399,780	1,020,095
16. 営業貸付金の減少額	1,890,556	29,564
17. 仕入債務の減少額	14,288	1,342
18. 役員賞与の支払額	15,000	16,000
19. 預り金の増加額(又は減少額)	969,625	168,642
20. その他営業活動によるキャッシュ・フロー	11,659	302,437
小計	14,399,468	11,913,239
21. 利息及び配当金の受取額	162,158	351,896
22. 利息の支払額	2,118,881	1,806,567
23. 法人税等の支払額	2,482,689	4,761,983
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,960,056	5,696,585
投資活動によるキャッシュ・フロー		
1. 有価証券の取得による支出	166,600	
2. 有価証券の売却による収入	16,222	
3. 有形固定資産の取得による支出	432,233	364,562
4. 有形固定資産の売却による収入	1,535	3,639,951
5. 投資有価証券の取得による支出		308,014
6. 投資有価証券の売却による収入		70,288
7. パートナーシップからの分配金	434,020	13,910
8. その他投資活動によるキャッシュ・フロー	202,057	262,725
投資活動によるキャッシュ・フロー	55,001	2,788,847
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	31,257,214	4,200,000
2. 長期借入れによる収入	30,300,000	3,000,000
3. 長期借入金の返済による支出	7,184,184	3,026,399
4. 配当金の支払額	400,072	600,106
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,541,470	4,826,505
現金及び現金同等物に係る換算差額	460,323	702,389
現金及び現金同等物の増加額	1,013,263	4,361,317
現金及び現金同等物の期首残高	10,708,420	11,721,684
現金及び現金同等物の期末残高	11,721,684	16,083,001

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p>当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>1. 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、ラソラーナD.C.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの5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連結剰余金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 有価証券 取引所の相場のあるものは移動平均法による低価法(洗替え方式)、その他は原価法によっております。</p> <p>たな卸資産 個別法に基づく原価法によっております。</p>	<p>1. 連結の範囲に関する事項 子会社は全て連結されております。 当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、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4社です。 なお、ラソラーナD.C.インクは、平成12年11月14日に米国住友不動産販売インクに吸収合併されております。</p> <p>2. 持分法の適用に関する事項 (1) 同左 (2) 同左</p> <p>3. 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p> <p>4. 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券 a. 満期保有目的債券 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 決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定してあります。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>たな卸資産 a. 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。 b. 未成業務支出金 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>(追加情報) 受託販売業務の原価は、従来、期間原価としておりましたが、当連結会計年度に同業務部門の管理体制の強化を目的として原価計算制度を導入し、受託物件毎に個別原価を集計することとしたため、当連結会計年度末現在、未引渡の物件に対応する原価が「未成業務支出金」(「たな卸資産」に含む。)として965,986千円計上されております。 この結果、従来の方法によった場合に比べ、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965,986千円多く計上されております。 なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 法人税法の規定に準拠して、建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。</p> <p>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>(追加情報) 自社利用のソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日)の経過措置の適用により、従来の会計処理方法を継続しております。ただし、同報告により上記に係るソフトウェアの表示については、当連結会計年度より投資その他の資産の「その他」(当連結会計年度8,337千円)から無形固定資産に変更しております。</p> <p>なお、減価償却方法は、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用については、法人税法の規定に準拠して、期限内均等償却によっております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、営業未収入金等の債権の過去の一定期間における貸倒実績から算出した貸倒経験率を用いて計算した金額のほか、個別の債権の貸倒見積額を計上しております。</p> <p>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>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>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>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。</p> <p>なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>退職給与引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職金の支給に対処して、従業員が将来退職した時に支給する退職金費用予測額のうち、当連結会計年度までに負担すべき金額の現在価値額(現価方式に基づく将来支給額予測方式)を計上しております。</p> <p>(会計処理の変更) 従来、退職給与引当金は、退職金規程に基づく自己都合退職による期末要支給総額の40%を計上する方法(現価方式に基づく期末要支給総額方式)によっておりましたが、当連結会計年度から従業員が将来退職した時に支給する退職金費用予測額のうち、当連結会計年度までに負担すべき金額の現在価値額を計上する方法(現価方式に基づく将来支給額予測方式)に変更しました。 この変更は、当連結会計年度に保険数理専門家の援助を受けて現在価値額による将来支給額予測方式の計算ができることとなったことに伴い、同方式が従来の期末要支給総額方式と比較し、当該従業員の退職金費用を在職する期間中における各期の費用としてより合理的かつ規則的に期間配分できることから退職金費用の期間配分の適正化を図るためであり、また、近年の経済環境の悪化に伴う将来の退職金財源の不足を解消することにより、財務体質の健全化を図るためのものであります。 この変更に伴い、当連結会計年度負担額の増加額のうち、64,173千円を営業原価に、8,449千円を販売費及び一般管理費に、また、過年度相当額852,211千円を特別損失に計上した結果、従来の方法に比べ、売上総利益は64,173千円、営業利益及び経常利益は72,623千円、税金等調整前当期純利益は924,835千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(セグメント情報)に記載しております。 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>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、会計基準変更時差異はありません。 また、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 style="text-align: center;">役員退職慰労引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</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) 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっております。</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。なお、連結子会社の資産及び負債の評価に当たり、評価差額は発生しておりません。</p> <p>6. 連結調整勘定の償却に関する事項 該当事項はありません。</p> <p>7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。</p> <p>8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 手許現金、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、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短期的な投資を資金の範囲としております。</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 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。なお、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。 ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 a. ヘッジ手段.....金利スワップ ヘッジ対象.....借入金 b. ヘッジ手段.....為替予約 ヘッジ対象.....外貨建予定取引 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。 ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。また、為替予約については、ヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、有効性の判定は省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6. 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>

表示方法の変更

<p>前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p>当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>1. 前連結会計年度において営業外収益「その他」に含めて表示していた「為替差益」(前連結会計年度46,436千円)は、営業外収益の総額の百分の十を超えることとなったため、区分掲記しております。</p> <p>2. 前連結会計年度において営業外収益「その他」に含めて表示していた「パートナーシップ分配益」(前連結会計年度29,036千円)は、営業外収益の総額の百分の十を超えることとなったため、区分掲記していません。</p>	<p>前連結会計年度において独立掲記しておりました「パートナーシップ分配益」(当連結会計年度13,910千円)は、営業外収益の総額の百分の十以下となったため、当連結会計年度においては営業外収益「その他」に含めて表示しております。</p>

追加情報

<p>前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p>当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>税効果会計</p> <p>法人税及び住民税並びに事業税については、従来、未実現損益の消去、貸倒引当金の修正等により発生する連結損益の調整額に対して、法人税等の期間配分処理を行っていましたが、連結財務諸表規則の改正に伴い、当連結会計年度から税効果会計を適用しております。</p> <p>これに伴い、税効果会計を適用しない場合と比較して、流動資産が652,100千円、固定資産が737,000千円増加し、当期純利益は1,005,500千円多く、連結剰余金期末残高は1,389,100千円多く計上されております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p>	<p>1. 金融商品会計</p> <p>金融商品については、当連結会計年度より金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用し、有価証券の評価の方法、ヘッジ会計の方法について変更しております。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ183,703千円多く計上されております。</p> <p>また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のは投資有価証券として表示しております。これにより期首時点において「有価証券」は276,734千円減少し、「投資有価証券」は同額増加しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p> <p>2. 退職給付会計</p> <p>当連結会計年度から退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成10年6月16日))を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う影響額はありません。</p> <p>また、期首の退職給与引当金は期首において退職給付引当金に含めて表示しております。</p> <p>3. 外貨建取引等会計基準</p> <p>当連結会計年度より改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用しております。</p> <p>なお、この変更に伴う影響額はありません。</p> <p>また、前連結会計年度において「資産の部」に表示しておりました「為替換算調整勘定」(当連結会計年度 3,214,974千円)は、連結財務諸表規則の改正により、「資本の部」に含めて表示する方法に変更しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は(セグメント情報)に記載しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 平成12年3月31日現在		当連結会計年度 平成13年3月31日現在	
1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,000千円 2 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)		1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,000千円 2 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)	
担保に供している資産		担保に供している資産	
種類	期末帳簿価額	種類	期末帳簿価額
建物及び構築物	1,492,444	建物及び構築物	1,434,431
有形固定資産「その他」	3,495	有形固定資産「その他」	2,775
小計	1,495,940	計	1,437,207
有形固定資産「その他」	50,500		
計	1,546,440		
(単位：千円)		(単位：千円)	
対応債務		対応債務	
内容	金額	内容	金額
流動負債「その他」	42,347	流動負債「その他」	43,842
固定負債「その他」	1,982,543	固定負債「その他」	1,938,701
小計	2,024,891	計	1,982,543
短期借入金	76,399		
計	2,101,290		
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。 (単位：千円)		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。 (単位：千円)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
ローン利用者	53,641	ローン利用者	41,584
一般顧客	23,300	一般顧客	20,500
計	76,941	計	62,084
(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。		(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。	

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
1	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。
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。	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。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13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の現金及び預金勘定の金額は一致しております。	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の現金及び預金勘定の金額は一致しております。

(リース取引関係)

前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで				当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13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 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 (単位：千円)				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 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 (単位：千円)																							
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額		取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額																				
その他 (工具、器具及び備品等)	60,555	51,487	9,067	その他 (工具、器具及び備品等)	44,440	5,186	39,253																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	28,393	11,376	17,017	無形固定資産 (ソフトウェア)	28,393	17,054	11,338																				
合計	88,949	62,864	26,084	合計	72,833	22,241	50,592																				
<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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">12,791</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">13,293</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>26,084</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">23,004千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">23,004千円</td> </tr> </table> <p>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	12,791	1年超	13,293	合計	<u>26,084</u>	支払リース料	23,004千円	減価償却費相当額	23,004千円	<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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">16,788</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">33,803</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>50,592</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">14,413千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">14,413千円</td> </tr> </table> <p>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	16,788	1年超	33,803	合計	<u>50,592</u>	支払リース料	14,413千円	減価償却費相当額	14,413千円
1年以内	12,791																										
1年超	13,293																										
合計	<u>26,084</u>																										
支払リース料	23,004千円																										
減価償却費相当額	23,004千円																										
1年以内	16,788																										
1年超	33,803																										
合計	<u>50,592</u>																										
支払リース料	14,413千円																										
減価償却費相当額	14,413千円																										
(2) 貸手側 固定資産に含まれているリース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高 (単位：千円)																											
	取得価額	減価償却累計額	期末残高																								
その他 (リース資産)	1,010,000	959,500	50,500																								
合計	1,010,000	959,500	50,500																								
<p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1年以内</td> <td style="text-align: right;">78,206</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;"><u>78,206</u></td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権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いため、受取利子込み法により算定しております。</p>				1年以内	78,206	1年超	-	合計	<u>78,206</u>																		
1年以内	78,206																										
1年超	-																										
合計	<u>78,206</u>																										

前連結会計年度 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
受取リース料及び減価償却費	
受取リース料	93,416千円
減価償却費	千円
2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引
(1) 借手側	(1) 借手側
未経過リース料	千円
1年以内	39,768
1年超	251,981
合計	<u>291,750</u>
(2) 貸手側	(2) 貸手側
未経過リース料	千円
1年以内	488,607
1年超	2,424,201
合計	<u>2,912,808</u>
	未経過リース料
	千円
	1年以内
	40,855
	1年超
	223,167
	合計
	<u>264,022</u>
	未経過リース料
	千円
	1年以内
	97,356
	1年超
	1,019,424
	合計
	<u>1,116,780</u>

(有価証券関係)

(前連結会計年度)

有価証券の時価等

(単位：千円)

種類	前連結会計年度 平成12年3月31日現在		
	連結貸借対照表計上額	時価	評価損益
流動資産に属するもの			
株式	276,734	281,683	4,948
債券			
その他			
小計	276,734	281,683	4,948
固定資産に属するもの			
株式			
債券	834,234	859,999	25,765
その他			
小計	834,234	859,999	25,765
合計	1,110,968	1,141,682	30,714

(注) 1. 時価(時価相当額を含む)の算定方法

上場有価証券

主に東京証券取引所における最終の価格

非上場債券

日本証券業協会が発表する公社債店頭基準気配銘柄の利回り、残存償還期間等に基づいて算定した価格

2. 開示の対象から除いた有価証券の連結貸借対照表計上額

(固定資産) 非上場株式 (店頭売買株式を除く)

18,550千円

非上場債券のうち残存償還期間が一年以内のもの

102,851千円

(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13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額	連結決算日における時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
国債・地方債等	995,346	1,022,289	26,942
合計	995,346	1,022,289	26,942

2. その他有価証券で時価のあるもの(平成13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	取得原価	連結決算日における 連結貸借対照表計上額	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	338,031	222,816	115,215
その他	202,875	154,255	48,619
合計	540,906	377,071	163,834

3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

(単位：千円)

売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
70,642	26,446	

4. 時価の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13年3月31日現在)

その他有価証券

(単位：千円)

内容	連結貸借対照表計上額
非上場株式(店頭売買株式を除く)	18,550
合計	18,550

5. その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額
(平成13年3月31日現在)

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
満期保有目的の債券				
国債・地方債等	158,819	836,526		
その他有価証券				
その他		68,275		
合計	158,819	904,801		

(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11年4月1日から 平成12年3月31日まで	当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
<p>取引の内容及び利用目的 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自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させるため、当該外貨建取引の範囲内で為替予約を付しております。 また、金利変動のリスクに備えるため、リスクヘッジの対象となる借入金残高以内で変動金利を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>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>取引に係るリスクの内容 為替予約取引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>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>取引の内容 当社グループは、外貨建借入・運用等の元本及び利息について、為替予約を付しております。 また、変動金利による借入金に対して、固定金利に交換する金利スワップ取引を利用しております。</p> <p>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>取引の利用目的 為替予約は、外貨建取引等の自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させるために利用しております。 金利スワップ取引は、金利変動のリスクに備えるために利用しております。 なお、ヘッジ有効性の評価方法については、金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、また、為替予約はヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、いずれも有効性の判定は省略しております。</p> <p>取引に係るリスクの内容 為替予約については為替相場の変動リスクが、また、金利スワップ取引については金利水準の変動リスクがありますが、これらの取引は貸借対照表上の資産及び負債の市場リスクを相殺しており、全体として市場リスクの軽減に寄与していると考えております。 なお、デリバティブ取引における取引相手先は、大手金融機関に限定しておりますので、いわゆる信用リスクは低いものと考えております。</p> <p>取引に係るリスクの管理体制 デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。</p>

2. 取引の時価等に関する事項

(前連結会計年度)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

(1) 通貨関連

(単位：千円)

区分	種類	前連結会計年度 平成12年3月31日現在			
		契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引 以外の取引	為替予約取引 売建 円	7,376,943		7,503,448	126,504
合計		7,376,943		7,503,448	126,504

(注) 1. 時価の算定方法

- 先物為替相場を使用しております。
2. 在外連結子会社における為替予約取引のうち、決済時における円貨額が確定している外貨建金銭債権債務等で連結貸借対照表において当該円貨額で表示されているものについては、注記の対象から除いております。

(2) 金利関連

(単位：千円)

区分	種類	前連結会計年度 平成12年3月31日現在			
		契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引 以外の取引	スワップ取引 受取変動・支払固定	52,300,000	32,300,000	1,403,217	1,403,217
合計		52,300,000	32,300,000	1,403,217	1,403,217

(注) 1. 時価の算定方法

- 金利スワップ契約を締結している取引銀行から提示された価格によっております。
2. 「契約額等」欄に記載している金利スワップ契約における想定元本額は、この金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

(当連結会計年度)

(1) 通貨関連

為替予約がありますが、ヘッジ会計が適用されております。

(2) 金利関連

金利スワップがありますが、ヘッジ会計が適用されております。

(退職給付関係)

当連結会計年度 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
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。	
2. 退職給付債務に関する事項(平成13年3月31日現在)	
	千円
退職給付債務	1,435,322
未認識数理計算上の差異	9,483
<hr/>	
退職給付引当金(+)	1,425,838
3. 退職給付費用に関する事項(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)	
	千円
勤務費用	143,177
利息費用	33,009
<hr/>	
退職給付費用(+)	176,187
4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項	
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.5%
数理計算上の差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。)

(税効果会計関係)

前連結会計年度 平成12年3月31日現在		当連結会計年度 平成13年3月31日現在	
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)	
	千円		千円
在外連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,961,007	在外連結子会社の税務上の繰越欠損金	1,983,964
退職給与引当金損金算入限度超過額	424,125	退職給付引当金損金算入限度超過額	465,280
未払事業税及び事業所税賞与引当金損金算入限度超過額	277,226	賞与引当金損金算入限度超過額	293,845
貸倒引当金損金算入限度超過額	180,016	未払事業税及び事業所税	237,051
減価償却費損金算入限度超過額	151,139	会員権評価損	129,497
減価償却費損金算入限度超過額	136,029	たな卸資産評価損	101,156
会員権評価損	129,497	受託販売原価	89,589
その他	353,149	その他	341,896
繰延税金資産小計	3,612,189	繰延税金資産小計	3,642,279
評価性引当額	1,050,828	評価性引当額	1,177,564
繰延税金資産合計	2,561,361	繰延税金資産合計	2,464,715
(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。	
受取賃料	37,616	流動資産 - 繰延税金資産	1,174,815千円
その他	13,830	固定資産 - 繰延税金資産	1,289,899千円
繰延税金負債合計	51,446		
繰延税金資産の純額	2,509,914		
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳			
	%		
法定実効税率	42.05		
(調整)			
在外連結子会社の繰越欠損金による影響	6.20		
連結修正のうち、一時差異を認識しない項目	2.90		
その他	0.22		
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.53		

(セグメント情報)

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成11年4月1日から平成12年3月31日まで)

(単位：千円)

	仲介	受託販売	賃貸	ローン	その他	計	消去 又は全社	連結
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	30,665,797	4,806,586	3,442,089	512,708	3,045,817	42,472,998		42,472,998
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	44,226	1,746	6,255			52,229	(52,229)	
計	30,710,023	4,808,333	3,448,344	512,708	3,045,817	42,525,227	(52,229)	42,472,998
営業費用	21,284,270	3,555,436	2,023,960	519,599	2,697,460	30,080,727	2,094,908	32,175,635
営業利益 (損失)	9,425,753	1,252,896	1,424,384	6,891	348,357	12,444,500	(2,147,137)	10,297,363
資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	4,963,401	637,180	85,142,686	11,833,855	494,759	103,071,883	19,639,911	122,711,795
減価償却費	147,660	21,179	983,753		123	1,152,715	19,589	1,172,304
資本的支出	208,840	121,693	108,816		300	439,650	26,201	465,852

(注) 1. 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

仲介 : 不動産の仲介

受託販売 : 不動産の受託販売

賃貸 : 不動産の賃貸

ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等

その他 : 不動産の売買など

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,153,511千円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は19,642,834千円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産、管理部門に係る資産及び為替換算調整勘定です。

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」の「4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、退職給与引当金の計上方法の変更と「追加情報」に記載の税効果会計の適用を行っております。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「仲介」については営業利益が47,997千円少なく計上され、「受託販売」については営業利益が14,176千円少なく計上され、「賃貸」については営業利益が570千円少なく計上され、「ローン」については営業利益が1,429千円少なく計上され、「その他」については資産が90,100千円多く計上され、「全社」については資産は1,299,000千円多く、営業利益は8,449千円少なく計上されております。

当連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

(単位：千円)

	仲介	受託販売	賃貸	ローン	その他	計	消去 又は全社	連結
営業収益及び 営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	32,768,376	4,664,305	3,381,419	485,482	1,874,796	43,174,379		43,174,379
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	6,480	821	324,835			332,137	(332,137)	
計	32,774,856	4,665,126	3,706,255	485,482	1,874,796	43,506,516	(332,137)	43,174,379
営業費用	22,842,001	2,809,005	2,050,114	397,993	1,703,625	29,802,740	1,838,646	31,641,387
営業利益	9,932,854	1,856,120	1,656,141	87,489	171,170	13,703,775	(2,170,783)	11,532,992
資産、減価償 却費及び資本 的支出								
資産	6,415,886	1,549,132	81,048,879	12,029,510	546,403	101,589,813	18,938,301	120,528,114
減価償却費	156,713	19,673	739,984		195	916,566	17,154	933,721
資本的支出	578,386	191,664	115,661		532	886,244	16,908	903,152

(注) 1. 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
- その他 : 不動産の売買など

3. 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は2,153,310千円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

4. 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は18,940,082千円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

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

6. 「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」の「4. 会計処理基準に関する事項」に記載のとおり受託販売業務の原価について原価計算制度の導入と、「追加情報」に記載のとおり金融商品に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準の適用を行っております。

この結果、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「仲介」については資産が186,089千円多く計上され、「受託販売」については営業利益は965,986千円、資産は966,765千円多く計上され、「その他」については資産が104千円多く計上され、「全社」については資産が3,214,974千円少なく計上されております。

2. 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。

3. 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11年4月1日から平成12年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	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	科目	期末残高
						役員の兼務等	事業上の関係				
親会社	住友不動産(株)	東京都新宿区	86,773,583	総合不動産業	直接70.31% 間接	兼任6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ります。	営業取引 住宅等の受託販売等	3,571,834	営業未収入金 預り金 流動負債「その他」	132,760 1,809,966 131

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

取引条件ないし取引条件の決定方針等

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

当連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

親会社及び法人主要株主等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金	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	科目	期末残高
						役員の兼務等	事業上の関係				
親会社	住友不動産(株)	東京都新宿区	86,773,583	総合不動産業	直接70.31% 間接	兼任6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ります。	住宅等の受託販売等	2,831,749	営業未収入金 流動資産「その他」 預り金	12,524 660 2,582,400

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

取引条件ないし取引条件の決定方針等

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

(1株当たり情報)

前連結会計年度		当連結会計年度	
1株当たり純資産額	946.81円	1株当たり純資産額	1,020.22円
1株当たり当期純利益	157.40円	1株当たり当期純利益	210.69円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。	

連結附属明細表

a. 社債明細表

該当事項はありません。

b. 借入金等明細表

(単位：千円)

区分	前期末残高	当期末残高	平均利率	返済期限	摘要
短期借入金	4,200,000		%		
1年以内に返済予定の長期借入金	3,026,399	27,600,000	1.3		
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	65,850,000	41,250,000	1.6	平成14~15年	
その他の有利子負債 未払金(流動負債「その他」に含む。)	42,347	43,842	3.5		
長期未払金(固定負債「その他」に含む。)	1,982,543	1,938,701	4.6	平成14~40年	
合計	75,101,290	70,832,543			

- (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. 長期借入金及びその他の有利子負債(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。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	36,000,000	5,250,000		
その他の有利子負債	45,390	44,790	44,358	46,241

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	2,000,000 千円
当連結会計年度末借入残高	千円

(2) その他

該当事項はありません。

監 査 報 告 書

平成12年 6 月28日

住友不動産販売株式会社


代表取締役社長 岩 井 重 人 殿

朝 日 監 査 法 人


代表社員
関与社員 公認会計士

宇野皓 

関与社員 公認会計士

三浦邦仁 

関与社員 公認会計士

柏壽周 

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11年4月1日から平成12年3月31日までの第26期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、下記事項を除き前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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）の定めるところに準拠しているものと認められた。

記

「重要な会計方針」に記載のとおり、当事業年度から退職給与引当金に関する会計方針を現価方式に基づく期末要支給総額方式から現価方式に基づく将来支給額予測方式に変更した。

この変更は、当事業年度に保険数理専門家の援助を受けて現在価値額による将来支給額予測方式の計算ができることとなったことに伴い、同方式が従来の期末要支給総額方式に比較し、当該従業員の退職金費用を在職する期間中における各期の費用としてより合理的かつ規則的に期間配分できることから退職金費用の期間配分の適正化を図るため、また、近年の経済環境の悪化に伴う将来の退職金財源の不足を解消することにより、財務体質の健全化を図るために行ったものであり、正当な理由に基づく変更と認められた。この変更により従来と同一の基準によった場合に比し、売上総利益は64,173千円、営業利益及び経常利益は72,623千円、税引前当期純利益は924,835千円それぞれ減少している。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が住友不動産販売株式会社の平成12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事業年度の経営成績を適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当事業年度より「重要な会計方針」又は「追加情報」の注記に記載のとおり、研究開発費等に係る会計基準及び税効果会計に係る会計基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により財務諸表を作成している。

以 上

監査報告書

平成13年6月27日


住友不動産販売株式会社

代表取締役社長 岩井重人 殿

朝日監査法人


代表社員
関与社員

公認会計士

宇野皓三 


代表社員
関与社員

公認会計士

三浦邦仁 

関与社員

公認会計士

柏壽周弘 

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12年4月1日から平成13年3月31日までの第27期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。

この監査に当たって、当監査法人は、一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠し、通常実施すべき監査手続を実施した。

監査の結果、会社の採用する会計処理の原則及び手続は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し、かつ、前事業年度と同一の基準に従って継続して適用されており、また、財務諸表の表示方法は、「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)の定めるところに準拠しているものと認められた。

よって、当監査法人は、上記の財務諸表が住友不動産販売株式会社の平成13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適正に表示しているものと認める。

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

(注) 会社は、当事業年度より「追加情報」の注記に記載のとおり、金融商品に係る会計基準、退職給付に係る会計基準及び改訂後の外貨建取引等会計処理基準が適用されることとなるため、これらの会計基準により財務諸表を作成している。

以上

2. 財務諸表等

(1) 財務諸表

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第26期 平成12年3月31日現在		第27期 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%
流動資産				
1. 現金及び預金	11,354,064		15,260,335	
2. 営業未収入金	590,630		366,215	
3. 営業貸付金	11,830,583		11,975,897	
4. 有価証券	276,734			
5. 販売用不動産	53,600		53,600	
6. 未成業務支出金			965,986	
7. 前払費用	351,987		409,067	
8. 繰延税金資産	562,000		681,000	
9. 未収収益	160		121	
10. 関係会社短期貸付金	92,000		188,000	
11. その他	176,271		190,348	
12. 貸倒引当金	158,000		28,000	
流動資産合計	25,130,032	19.4	30,062,571	22.3
固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 建物	21,071,370		21,163,307	
減価償却累計額	7,673,423	13,397,946	8,210,372	12,952,935
(2) 構築物	1,660,927		1,682,288	
減価償却累計額	778,094	882,833	859,655	822,633
(3) 機械及び装置	63,228		63,228	
減価償却累計額	50,026	13,201	52,199	11,028
(4) 車両運搬具	9,087		9,023	
減価償却累計額	3,032	6,055	3,812	5,210
(5) 工具、器具及び備品	1,022,253		1,037,951	
減価償却累計額	802,193	220,059	809,701	228,249
(6) 土地		67,357,535		67,375,905
(7) リース資産	1,010,000			
減価償却累計額	959,500	50,500		
有形固定資産合計		81,928,131		81,395,962
2. 無形固定資産				
(1) 借地権		37,442		37,118
(2) ソフトウェア		17,237		41,230
(3) ソフトウェア仮勘定				392,801
(4) 電話加入権		118,227		118,227
無形固定資産合計		172,907		589,377
		0.1		0.5

(単位：千円)

科目	第26期 平成12年3月31日現在		第27期 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
3. 投資その他の資産		%		%
(1) 投資有価証券	13,550		390,621	
(2) 関係会社株式 3	16,654,109		16,654,109	
(3) 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権	1,661,764		1,230,190	
(4) 長期前払費用	38,017		31,055	
(5) 繰延税金資産	737,000		799,000	
(6) 差入保証金・敷金	4,742,110		4,628,156	
(7) その他	102,660		102,281	
(8) 貸倒引当金	1,391,000		1,190,000	
投資その他の資産合計	22,558,212	17.4	22,645,416	16.8
固定資産合計	104,659,250	80.6	104,630,757	77.7
資産合計	129,789,283	100	134,693,328	100

(単位：千円)

科目	第26期 平成12年3月31日現在		第27期 平成13年3月31日現在	
	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%
流動負債				
1. 営業未払金	67,809		78,652	
2. 短期借入金	12,000,000		12,200,000	
3. 一年内返済予定 長期借入金	3,026,399		27,600,000	
4. 未払金	230,428		499,405	
5. 未払費用	1,063,763		1,052,891	
6. 未払法人税等	2,739,439		2,411,496	
7. 未払消費税等	517,757		459,489	
8. 前受金	63,664		62,362	
9. 預り金	10,744,954		10,576,311	
10. 前受収益	25,028		24,955	
11. 賞与引当金	1,286,000		1,417,000	
流動負債合計	31,765,244	24.5	56,382,566	41.9
固定負債				
1. 長期借入金	65,850,000		41,250,000	
2. 退職給与引当金	1,324,419			
3. 退職給付引当金			1,425,838	
4. 役員退職慰労引当金	170,421		164,756	
5. 長期未払金	1,982,543		1,938,701	
6. 預り保証金・敷金	1,981,653		2,025,294	
固定負債合計	71,309,037	54.9	46,804,590	34.7
負債合計	103,074,282	79.4	103,187,156	76.6
(資本の部)				
資本金	2,970,000	2.3	2,970,000	2.2
資本準備金	3,543,000	2.7	3,543,000	2.6
利益準備金	117,900	0.1	179,500	0.2
その他の剰余金				
1. 任意積立金				
(1) 別途積立金	15,500,000		19,000,000	
2. 当期末処分利益	4,584,100		5,908,613	
その他の剰余金合計	20,084,100	15.5	24,908,613	18.5
その他有価証券評価差額金			94,942	0.1
資本合計	26,715,000	20.6	31,506,171	23.4
負債資本合計	129,789,283	100	134,693,328	100

損益計算書

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで			第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		
	金額		百分比	金額		百分比
営業収益			%			%
1. 仲介収益	30,075,502			31,942,361		
2. 受託販売収益	4,792,134			4,665,126		
3. 賃貸収益	3,020,013			2,973,690		
4. その他の事業収益	590,686	38,478,337	100	545,482	40,126,660	100
営業原価						
1. 仲介原価	20,555,610			21,963,149		
2. 受託販売原価	3,546,600			2,809,005		
3. 賃貸原価	1,684,567			1,417,300		
4. その他の事業原価	610,609	26,397,388	68.6	462,482	26,651,936	66.4
売上総利益		12,080,949	31.4		13,474,723	33.6
販売費及び一般管理費						
1. 役員報酬	231,156			219,873		
2. 従業員給料手当	617,042			738,102		
3. 賞与引当金繰入額	36,129			36,637		
4. 退職給与引当金繰入額	10,199					
5. 退職給付費用				12,497		
6. 役員退職慰労引当金繰入額	25,940			24,372		
7. 福利厚生費	202,488			218,627		
8. 通信費	88,760			79,912		
9. 減価償却費	17,898			15,677		
10. 賃借料	261,526			244,798		
11. 貸倒引当金繰入額	244,542			73,873		
12. その他	406,790	2,142,473	5.6	476,928	2,141,299	5.4
営業利益		9,938,476	25.8		11,333,423	28.2
営業外収益						
1. 受取利息	63,708			30,516		
2. 有価証券利息				32,792		
3. 受取配当金	213,345			23,226		
4. 投資有価証券売却益				26,446		
5. その他	91,072	368,126	1.0	43,978	156,960	0.4
営業外費用						
1. 支払利息	2,226,844			1,718,740		
2. その他	41,041	2,267,885	5.9	11,254	1,729,994	4.3
経常利益		8,038,716	20.9		9,760,389	24.3

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで			第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで		
	金額		百分比	金額		百分比
特別損失			%			%
1. 固定資産除却損	2	78,236		144,783		
2. 過年度退職給与引当金 繰入額		852,211				
3. 会員権評価損		307,959				
4. 販売用不動産評価損		60,554	1,298,962	144,783	0.3	
税引前当期純利益		6,739,753	17.5	9,615,605	24.0	
法人税、住民税及び 事業税		3,796,000		4,226,000		
法人税等調整額 (減算)		920,000	2,876,000	112,107	4,113,892	10.3
当期純利益		3,863,753	10.0	5,501,712	13.7	
前期繰越利益		498,647		721,500		
過年度税効果調整額		379,000				
中間配当額		143,000		286,000		
中間配当に伴う 利益準備金積立額		14,300		28,600		
当期末処分利益		4,584,100		5,908,613		

仲介原価明細書

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価 (仲介支払手数料)	300,246	1.5%	240,776	1.1%
人件費	11,132,072	54.1	12,049,502	54.9
諸経費	9,123,292	44.4	9,672,870	44.0
合計	20,555,610	100	21,963,149	100

(注) 諸経費の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
広告費	4,578,609千円	広告費	4,706,949千円
賃借料	2,105,658千円	賃借料	2,236,365千円
減価償却費	144,473千円	減価償却費	153,975千円

受託販売原価明細書

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価 (支払手数料)	80,570	2.3%	108,693	2.9%
人件費	2,654,105	74.8	2,734,446	72.4
諸経費	811,924	22.9	931,851	24.7
合計	3,546,600	100	3,774,991	100
期末未成業務支出金			965,986	
当期受託販売原価	3,546,600		2,809,005	

(注) 1. 諸経費の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
広告費	43,972千円	広告費	46,232千円
賃借料	241,739千円	賃借料	225,406千円
減価償却費	5,556千円	減価償却費	7,903千円

2. 第27期より原価計算制度を導入し、個別原価計算により受託販売原価を計算しております。

賃貸原価明細書

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価	1,001,638	59.4%	725,891	51.2%
人件費	88,731	5.3	95,712	6.8
諸経費	594,198	35.3	595,695	42.0
合計	1,684,567	100	1,417,300	100

(注) 1. 直接原価の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
賃借料	162,403千円	賃借料	128,347千円
減価償却費	839,234千円	減価償却費	597,543千円

2. 諸経費の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
租税公課	200,577千円	租税公課	187,322千円

その他の事業原価明細書

(単位：千円)

科目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
	金額	構成比	金額	構成比
直接原価	91,234	15.0%	64,488	14.0%
人件費	123,579	20.2	122,276	26.4
諸経費	395,796	64.8	275,716	59.6
合計	610,609	100	462,482	100

(注) 1. 直接原価の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
不動産販売原価	91,010千円	不動産販売原価	64,488千円

2. 諸経費の主なものは次のとおりです。

第26期		第27期	
支払利息	375,633千円	支払利息	258,832千円

利益処分計算書

(単位：千円)

株主総会承認年月日	第26期 平成12年6月28日		第27期 平成13年6月27日	
	金額		金額	
当期末処分利益		4,584,100		5,908,613
利益処分数額				
1. 利益準備金	33,000		30,600	
2. 配当金	314,600		286,000	
3. 役員賞与金 (うち監査役賞与金)	15,000 (1,000)		20,000 (1,400)	
4. 任意積立金				
別途積立金	3,500,000	3,862,600	5,000,000	5,336,600
次期繰越利益		721,500		572,013

重要な会計方針

項目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券は、移動平均法に基づき、取引所の相場のあるものは低価法(洗替え方式)、その他は原価法によっております。	(1) 満期保有目的債券 償却原価法(定額法)によっております。 (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。 (3) その他有価証券 ・時価のあるもの 期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定してあります。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。
2. たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産は、個別法に基づく原価法によっております。	(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。 (2) 未成業務支出金 個別法による原価法によっております。 (追加情報) 受託販売業務の原価は、従来、期間原価としておりましたが、当期に同業務部門の管理体制の強化を目的として原価計算制度を導入し、受託物件毎に個別原価を集計することとしたため、当期末現在、未引渡の物件に対応する原価が「未成業務支出金」として965,986千円計上されております。 この結果、従来の方によった場合に比べ、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ965,986千円多く計上されております。
3. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 法人税法の規定に準拠して、建物(その他付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。 (2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、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。	(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。 (2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、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。

項目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
	<p>(追加情報)</p> <p>自社利用のソフトウェアについては、「研究開発費及びソフトウェアの会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会 会計制度委員会報告第12号 平成11年3月31日)の経過措置の適用により、従来の会計処理方法を継続しております。ただし、同報告により上記に係るソフトウェアの表示については、当期より投資その他の資産の「長期前払費用」(当期8,337千円)から無形固定資産の「ソフトウェア」に変更しております。</p> <p>なお、減価償却方法は、社内における見込利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 法人税法の規定に準拠して、期限内均等償却によっております。</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>
4. 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、営業未収入金等の債権の過去の一定期間における貸倒実績から算出した貸倒経験率を用いて計算した金額のほか、個別の債権の貸倒見積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) 退職給与引当金 従業員の退職金の支給に対処して、従業員が将来退職した時に支給する退職金費用予測額のうち、当期までに負担すべき金額の現在価値額(現価方式に基づく将来支給額予測方式)を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、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 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、会計基準変更時差異はありません。 また、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>

項目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
	<p>(会計処理の変更)</p> <p>従来、退職給与引当金は、退職金規程に基づく自己都合退職による期末要支給総額の40%を計上する方法(現価方式に基づく期末要支給総額方式)によっておりましたが、当期から従業員が将来退職した時に支給する退職金費用予測額のうち、当期までに負担すべき金額の現在価値額を計上する方法(現価方式に基づく将来支給額予測方式)に変更しました。</p> <p>この変更は、当期に保険数理専門家の援助を受けて現在価値額による将来支給額予測方式の計算ができることとなったことに伴い、同方式が従来の期末要支給総額方式に比較し、当該従業員の退職金費用を在職する期間中における各期の費用としてより合理的かつ規則的に期間配分できることから退職金費用の期間配分の適正化を図るためであり、また、近年の経済環境の悪化に伴う将来の退職金財源の不足を解消することにより、財務体質の健全化を図るためのものです。</p> <p>この変更に伴い、当期負担額の増加額のうち64,173千円を営業原価に、8,449千円を販売費及び一般管理費に、また、過年度相当額852,211千円を特別損失に計上した結果、従来の方法に比べ、売上総利益は64,173千円、営業利益及び経常利益は72,623千円、税引前当期純利益は924,835千円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、この変更は、保険数理専門家からの報告書の入手が平成12年1月であったため、会計方針変更の意思決定が平成12年3月に行われたことから、当下半期に会計処理方法を変更したものであります。従って、当中間期は従来の方法によっており、当中間期は、変更後の方法によった場合に比べ、売上総利益は42,260千円、営業利益及び経常利益は45,162千円、税引前中間純利益は897,374千円それぞれ多く表示されております。</p>	

項目	第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
	(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。	(4) 役員退職慰労引当金 同左
5. リース取引の処理方法	借手としてのリース及び貸手としてのリース双方の場合において、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
6. ヘッジ会計の方法		(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、特例処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 当期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。 ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金 (3) ヘッジ方針 当社の内部規程である「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」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。 (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。
7. 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。	同左

追加情報

<p>第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p>第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
<p>税効果会計 法人税及び住民税並びに事業税については、財務諸表等規則の改正に伴い、当期から税効果会計を適用しております。 これに伴い、税効果会計を適用しない場合と比較して、流動資産が562,000千円、固定資産が737,000千円増加し、当期純利益は920,000千円多く、当期末処分利益は1,299,000千円多く計上されております。</p>	<p>1. 金融商品会計 金融商品については、当期より金融商品に係る会計基準(「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年1月22日))を適用し、有価証券の評価の方法、ヘッジ会計の方法について変更しております。 この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ183,599千円多く計上されております。 また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、1年以内に満期の到来する有価証券は流動資産として、それら以外のものは投資有価証券として表示しております。これにより期首時点において「有価証券」は276,734千円減少し、「投資有価証券」は同額増加しております。</p> <p>2. 退職給付会計 当期から退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成10年6月16日))を適用しております。 なお、この変更に伴う影響額はありません。 また、期首の退職給与引当金は期首において退職給付引当金に含めて表示しております。</p> <p>3. 外貨建取引等会計基準 当期より改訂後の外貨建取引等会計処理基準(「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」(企業会計審議会 平成11年10月22日))を適用しております。 なお、この変更に伴う影響額はありません。</p>

表示方法の変更

<p>第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで</p>	<p>第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで</p>
	<p>「有価証券利息」は営業外収益の百分の十を超えたため、区分掲記することといたしました。なお、前期は営業外収益「その他」に35,429千円含まれております。</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

第26期 平成12年3月31日現在			第27期 平成13年3月31日現在		
1 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)			1 担保提供資産の状況は次のとおりであります。 (単位：千円)		
担保に供している資産			担保に供している資産		
種類	期末帳簿価額		種類	期末帳簿価額	
建物	1,492,444		建物	1,434,431	
工具、器具及び備品	3,495		工具、器具及び備品	2,775	
小計	1,495,940		計	1,437,207	
リース資産	50,500				
計	1,546,440				
(単位：千円)			(単位：千円)		
対応債務			対応債務		
内容	金額		内容	金額	
未払金	42,347		未払金	43,842	
長期未払金	1,982,543		長期未払金	1,938,701	
小計	2,024,891		計	1,982,543	
一年内返済予定 長期借入金	76,399				
計	2,101,290				
2 過年度に取得した資産のうち国庫補助金等による 圧縮記帳額は、「工具、器具及び備品」878千円であ り、貸借対照表計上額は、この圧縮記帳額を控除 しております。			2 過年度に取得した資産のうち国庫補助金等による 圧縮記帳額は、「工具、器具及び備品」878千円であ り、貸借対照表計上額は、この圧縮記帳額を控除 しております。		
3 外貨建資産及び負債の主なものは次のとおりであ ります。 (単位：千円)			3		
科目	外貨額	貸借対照表 計上額			
関係会社株式	US\$120,960千	16,619,109			
4 会社が発行する株式の総数は100,000,000株、発 行済株式総数は28,600,000株であります。			4 会社が発行する株式の総数は100,000,000株、発 行済株式総数は28,600,000株であります。		
5 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。			5 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。		
短期借入金	7,800,000千円		短期借入金	12,200,000千円	
預り金	1,809,966千円		預り金	2,582,400千円	

第26期 平成12年3月31日現在		第27期 平成13年3月31日現在	
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。		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。	
(単位：千円)		(単位：千円)	
被保証者	保証金額	被保証者	保証金額
ローン利用者	53,641	ローン利用者	41,584
一般顧客	23,300	一般顧客	20,500
計	76,941	計	62,084
(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。		(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。	

(損益計算書関係)

第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで		第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで	
1 関係会社に係る注記 「受取配当金」には、関係会社との取引により発生したものが、212,450千円含まれております。		1 関係会社に係る注記 「受取利息」には、関係会社との取引により発生したものが、18,491千円含まれております。	
2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。		2 「固定資産除却損」の内訳は次のとおりであります。	
千円		千円	
建物	35,682	建物	82,849
構築物	1,602	構築物	3,747
工具、器具及び備品ほか	40,952	工具、器具及び備品ほか	58,186
計	<u>78,236</u>	計	<u>144,783</u>

(リース取引関係)

第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで				第27期 平成12年4月1日から 平成13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 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 (単位：千円)				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 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 (単位：千円)																							
	取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額相当額	期末残高 相当額																				
工具、器具及び 備品	60,555	51,487	9,067	工具、器具及び 備品	44,440	5,186	39,253																				
ソフトウェア	28,393	11,376	17,017	ソフトウェア	28,393	17,054	11,338																				
合計	88,949	62,864	26,084	合計	72,833	22,241	50,592																				
<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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr><td>1年以内</td><td>12,791</td></tr> <tr><td>1年超</td><td>13,293</td></tr> <tr><td>合計</td><td>26,084</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>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>23,004千円</td></tr> <tr><td>減価償却費相当額</td><td>23,004千円</td></tr> </table> <p>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	12,791	1年超	13,293	合計	26,084	支払リース料	23,004千円	減価償却費相当額	23,004千円	<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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr><td>1年以内</td><td>16,788</td></tr> <tr><td>1年超</td><td>33,803</td></tr> <tr><td>合計</td><td>50,592</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>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>14,413千円</td></tr> <tr><td>減価償却費相当額</td><td>14,413千円</td></tr> </table> <p>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	16,788	1年超	33,803	合計	50,592	支払リース料	14,413千円	減価償却費相当額	14,413千円
1年以内	12,791																										
1年超	13,293																										
合計	26,084																										
支払リース料	23,004千円																										
減価償却費相当額	23,004千円																										
1年以内	16,788																										
1年超	33,803																										
合計	50,592																										
支払リース料	14,413千円																										
減価償却費相当額	14,413千円																										
(2) 貸手側 固定資産に含まれているリース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高 (単位：千円)																											
	取得価額	減価償却 累計額	期末残高																								
リース資産	1,010,000	959,500	50,500																								
合計	1,010,000	959,500	50,500																								
<p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p style="text-align: right;">千円</p> <table> <tr><td>1年以内</td><td>78,206</td></tr> <tr><td>1年超</td><td></td></tr> <tr><td>合計</td><td>78,206</td></tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権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いため、受取利子込み法により算定しております。</p>				1年以内	78,206	1年超		合計	78,206																		
1年以内	78,206																										
1年超																											
合計	78,206																										

第26期 平成11年4月1日から 平成12年3月31日まで	第27期 平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで
受取リース料及び減価償却費 受取リース料 93,416千円 減価償却費 千円	
2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引
(1) 貸手側	(1) 貸手側
未経過リース料 千円	未経過リース料 千円
1年以内 97,356	1年以内 97,356
1年超 1,116,780	1年超 1,019,424
合計 1,214,136	合計 1,116,780

(有価証券関係)

前連結会計年度に係る「有価証券の時価等」及び当連結会計年度に係る「有価証券」(子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは除く。)に関する注記については、連結財務諸表における注記事項として記載しております。

第27期(平成13年3月31日現在)

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26期 平成12年3月31日現在		第27期 平成13年3月31日現在	
繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)		繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)	
	千円		千円
退職給与引当金損金算入 限度超過額	424,125	退職給付引当金損金算入 限度超過額	465,280
未払事業税及び事業所税	263,271	賞与引当金損金算入限度超過額	293,148
賞与引当金損金算入限度超過額	179,509	未払事業税及び事業所税	233,069
貸倒引当金損金算入限度超過額	149,612	会員権評価損	129,497
会員権評価損	129,497	受託販売原価	89,589
役員退職慰労引当金	71,662	役員退職慰労引当金	69,279
その他	81,324	その他有価証券評価差額金	68,892
繰延税金資産合計	<u>1,299,000</u>	その他	131,245
		繰延税金資産合計	<u>1,480,000</u>

(1株当たり情報)

第26期		第27期	
1株当たり純資産額	934.09円	1株当たり純資産額	1,101.61円
1株当たり当期純利益	135.09円	1株当たり当期純利益	192.36円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、転換社債等潜在株式がないため記載しておりません。	

附属明細表

a . 有価証券明細表

(単位：株、口、千円)

投資有価証券	その他 有価証券	株式	銘柄	株式数	貸借対照表計上額	
			日本電信電話(株)	200	160,000	
			(株)三重銀行	77,000	37,114	
			(株)南都銀行	71,000	25,702	
			泉開発(株)	16,100	8,050	
			不動産信用保証(株)	550	5,500	
			計	164,850	236,366	
	その他	種類及び銘柄	投資口数等	貸借対照表計上額		
		証券投資信託受益証券(2銘柄)	220,111,280	154,255		
		計	220,111,280	154,255		
その他有価証券合計				390,621		
投資有価証券合計				390,621		
保証差入有価証券	満期保有 目的の債券	債券	銘柄	券面総額	貸借対照表計上額	
			第112回割引国庫債券	250,500	242,456	
			第114回割引国庫債券	123,000	119,175	
			第117回割引国庫債券	95,000	91,815	
			第103回割引国庫債券	91,500	90,238	
			第122回割引国庫債券	72,500	69,148	
			第110回割引国庫債券	65,000	62,153	
			第118回割引国庫債券	57,500	55,478	
			第111回割引国庫債券	50,000	48,233	
			第108回割引国庫債券	36,500	35,028	
			第104回割引国庫債券	36,000	34,874	
			第120回割引国庫債券	36,000	34,756	
			割引国庫債券(9銘柄)	106,500	102,317	
			満期保有目的の債券合計			
	保証差入有価証券合計				985,676	

(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「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。

b . 有形固定資産等明細表

(単位：千円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引 当期末残高	摘要	
						当期償却額			
有形 固定 資産	建物	21,071,370	246,159	154,221	21,163,307	8,210,372	608,321	12,952,935	
	構築物	1,660,927	27,013	5,652	1,682,288	859,655	83,466	822,633	
	機械及び装置	63,228			63,228	52,199	2,173	11,028	
	車両運搬具	9,087	3,286	3,350	9,023	3,812	1,671	5,210	
	工具、器具及び備品	1,022,253	93,680	77,982	1,037,951	809,701	55,041	228,249	
	土地	67,357,535	42,890	24,520	67,375,905			67,375,905	
	建設仮勘定		43,183	43,183					
	リース資産	1,010,000		1,010,000					
	計	92,194,402	456,214	1,318,911	91,331,705	9,935,742	750,673	81,395,962	
無形 固定 資産	借地権				37,118			37,118	
	ソフトウェア				62,643	21,413	8,985	41,230	
	ソフトウェア仮勘定				392,801			392,801	
	電話加入権				118,227			118,227	
	計				610,790	21,413	8,985	589,377	
長期前払費用	1,736,716	17,806	1,140,865	613,657	582,602	15,441	31,055		
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。

c . 資本金等明細表

(単位：千円)

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	摘要
資本金		2,970,000			2,970,000	
うち既発行株式	額面普通株式	(28,600,000株) 2,970,000	(株)	(株)	(28,600,000株) 2,970,000	
	計	(28,600,000株) 2,970,000	(株)	(株)	(28,600,000株) 2,970,000	
資本準備金及び その他の資本剰余金	資本準備金					
	株式払込剰余金	3,543,000			3,543,000	
	計	3,543,000			3,543,000	
利益準備金及び 任意積立金	利益準備金	117,900	61,600		179,500	(注)1
	任意積立金					
	別途積立金	15,500,000	3,500,000		19,000,000	(注)2
	計	15,617,900	3,561,600		19,179,500	

- (注) 1. 当期増加額は、前期決算の利益処分及び当期中間配当に伴う積立によるものであります。
 2. 当期増加額は、前期決算の利益処分によるものであります。

d . 引当金明細表

(単位：千円)

区分	前期末残高	当期増加額	当期減少額		当期末残高	摘要
			目的使用	その他		
貸倒引当金	1,549,000	1,218,000	404,873	1,144,126	1,218,000	
賞与引当金	1,286,000	1,417,000	1,286,000		1,417,000	
退職給与引当金	1,324,419			1,324,419		
役員退職慰労引当金	170,421	24,372	30,037		164,756	

- (注) 1. 貸倒引当金の当期減少額その他のうち、3,849千円は債権回収による取崩額であり、1,140,277千円は洗替えによる戻入額であります。
 2. 退職給与引当金の当期減少額その他は、退職給付引当金への振替えによるものであります。

(2) 主な資産及び負債の内容

資産の部

イ. 現金及び預金

(単位：千円)

区分	金額	摘要
現金	59,619	
預金の種類	当座預金	3,555,180
	普通預金	1,529,386
	通知預金	10,116,000
	外貨普通預金	0
	別段預金	148
計	15,200,715	
合計	15,260,335	

ロ. 営業未収入金

(イ)業務別内訳

(単位：千円)

区分	金額
仲介	167,978
受託販売	175,640
賃貸	22,596
合計	366,215

(ロ)相手先別内訳

(単位：千円)

相手先	金額
住友石炭鉱業(株)	68,127
丸紅不動産販売(株)	52,991
横浜市住宅供給公社	22,023
豊田通商(株)	19,984
マイキャッスル住販(株)	17,029
その他	186,058
合計	366,215

(八)営業未収入金滞留状況

(単位：千円)

期首残高 (A)	当期発生高 (B)	当期回収高 (C)	当期末残高 (D)	回収率 $\frac{(C)}{(A)+(B)}$	滞留期間 $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
590,630	7,178,070	7,402,485	366,215	95.3%	24.3日

(注) 消費税等の会計処理は税抜処理によっておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

八. 営業貸付金

(単位：千円)

区分	金額
不動産担保ローン	11,682,197
買い替えつなぎ融資等	293,700
合計	11,975,897

二. 販売用不動産

(イ)形態別内訳

(単位：千円)

内訳	面積	金額	摘要
土地	534.00 ^{m²}	53,600	
合計	534.00	53,600	

(ロ)地域別内訳

(単位：千円)

地域	面積	金額
	土地	
神奈川県	534.00 ^{m²}	53,600
合計	534.00	53,600

ホ. 未成業務支出金

(単位：千円)

区分	金額
人件費	705,475
経費	260,510
合計	965,986

(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。

へ. 関係会社株式

(単位：千円)

銘柄	金額
パルハウジング(株)	30,000
米国住友不動産販売インク	16,619,109
六本木ファーストビル(株)	5,000
合計	16,654,109

負債の部
 イ. 営業未払金
 (イ)業務別内訳

(単位：千円)

区分	金額
仲介	18,909
受託販売	58,651
その他	1,091
合計	78,652

(ロ)相手先別内訳

(単位：千円)

相手先	金額
(株)アーデル住販	10,413
(株)ミューズ・ワン	5,718
(株)オフィスアーク	5,074
(有)ヴィラ・アビゼ	4,484
(株)ウエスタ	4,228
その他	48,733
合計	78,652

ロ. 短期借入金

(単位：千円)

借入先	金額	摘要		
		資金使途	返済期限	担保
米国住友不動産販売インク	12,200,000	運転資金	平成13年6月29日	なし
小計	12,200,000			
1年内返済予定長期借入金	27,600,000			
合計	39,800,000			

八. 預り金

(単位：千円)

区分	金額
顧客からの預り金	1,536,241
受託販売の事業主からの預り金	8,901,487
その他	138,582
合計	10,576,311

二. 長期借入金

(単位：千円)

借入先	金額
住友信託銀行(株)	11,250,000
(株)住友銀行	6,000,000
(株)東京三菱銀行	5,000,000
(株)南都銀行	4,000,000
その他7行	15,000,000
合計	41,250,000

(注) 株式会社住友銀行は平成13年4月1日をもって株式会社さくら銀行と合併し、株式会社三井住友銀行となりました。

(3) その他

該当事項はありません。

第6 提出会社の株式事務の概要

決算期	3月31日	定時株主総会	6月中
株主名簿閉鎖の期間		基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券 100株券 10,000株券 100株未満券 1,000株券	中間配当基準日	9月30日
		1単位の株式数	100株
株式の名義書換え	取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部	
	代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社	
	取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店	
	名義書換手数料	無料	新券交付手数料 無料
単位未満株式の買取り	取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部	
	代理人	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社	
	取次所	住友信託銀行株式会社 全国本支店	
	買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額	
公告掲載新聞名	日本経済新聞		
株主に対する特典	なし		

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。