

【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21年6月26日

【事業年度】 第35期(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

【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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	55,170	59,049	70,369	70,908	50,544
経常利益 (百万円)	11,974	15,170	21,455	19,381	6,813
当期純利益 (百万円)	6,986	9,001	11,001	11,502	3,570
純資産額 (百万円)	37,289	46,580	55,450	63,114	60,211
総資産額 (百万円)	109,221	105,382	123,253	121,256	98,963
1株当たり純資産額 (円)	1,302.34	1,626.87	1,938.83	2,206.80	2,105.32
1株当たり当期純利益 (円)	242.80	312.92	384.67	402.19	124.83
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	44.2	45.0	52.1	60.8
自己資本利益率 (%)	20.3	21.5	21.6	19.4	5.8
株価収益率 (倍)	23.0	24.1	23.7	8.4	22.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	27,408	4,796	28,805	12,104	△23,214
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,032	△138	△562	△4,696	526
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△9,743	△11,130	△10,694	△10,608	5,517
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	25,232	21,068	38,819	35,785	16,895
従業員数 (名)	2,633	2,735	2,829	2,904	3,058

(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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	47,107	52,948	60,059	61,713	45,722
経常利益 (百万円)	10,656	13,859	18,555	17,680	5,902
当期純利益 (百万円)	6,214	8,221	9,220	10,319	3,236
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)	38,736	45,341	52,396	59,774	59,689
総資産額 (百万円)	116,411	118,753	134,477	128,518	109,672
1株当たり純資産額 (円)	1,353.03	1,583.63	1,832.06	2,090.01	2,087.05
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	50 (18)	60 (25)	90 (40)	110 (50)	120 (60)
1株当たり当期純利益 (円)	215.89	285.71	322.38	360.83	113.17
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	33.3	38.2	39.0	46.5	54.4
自己資本利益率 (%)	17.2	19.6	18.9	18.4	5.4
株価収益率 (倍)	25.9	26.4	28.3	9.4	25.0
配当性向 (%)	23.2	21.0	27.9	30.5	106.0
従業員数 (名)	2,568	2,666	2,763	2,827	2,975

(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は泉住宅販売株式会社(資本金5百万円、同社全額出資)を設立
- 昭和50年7月 住友不動産販売株式会社に商号変更
本社事務所を東京都新宿区に開設
- 昭和51年6月 住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
- 昭和54年6月 住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
- 昭和57年6月 CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
- 昭和57年9月 本店所在地を中央区京橋に変更
- 昭和61年7月 50店目の仲介店舗を開設
- 昭和62年4月 米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
- 平成元年11月 100店目の仲介店舗を開設
- 平成2年10月 米国ニューヨーク州に現地法人S. R. E. S. コロンバスインク(現住友不動産販売N. Y. インク、連結子会社)を設立
- 平成5年10月 六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
- 平成7年3月 150店目の仲介店舗を開設
- 平成7年6月 パルハウジング株式会社(現ステップ・プロパティーズ株式会社、連結子会社)を設立
- 平成10年6月 東京証券取引所市場第二部に上場
- 平成12年9月 東京証券取引所市場第一部に上場
- 平成13年6月 ステップ不動産販売株式会社(現ステップ・アソシエイツ株式会社、連結子会社)、ウエル横浜株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年8月 ステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)を設立
- 平成13年12月 200店目の仲介店舗を開設
- 平成16年1月 ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社(現ステップ・インベストメント株式会社、連結子会社)を設立
- 平成18年7月 本店所在地を新宿区西新宿に変更
- 平成21年3月 仲介店舗数243店舗
末現在

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社8社並びに関連会社1社により構成され、その業務は仲介業務、受託販売業務、賃貸業務、不動産販売業務、その他の業務であります。

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

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

(1) 仲介業務

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

(2) 受託販売業務

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

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

(3) 賃貸業務

当社及びステップ・プロパティーズ株式会社(連結子会社)が、主に首都圏において、オフィスビル、マンション等の賃貸業務を行っております。

なお、ステップ・プロパティーズ株式会社は、賃貸資産の管理業務を当社に委託しております。また、当社は、六本木ファーストビル等の管理業務を六本木ファーストビル株式会社(関連会社)に委託しております。

(4) 不動産販売業務

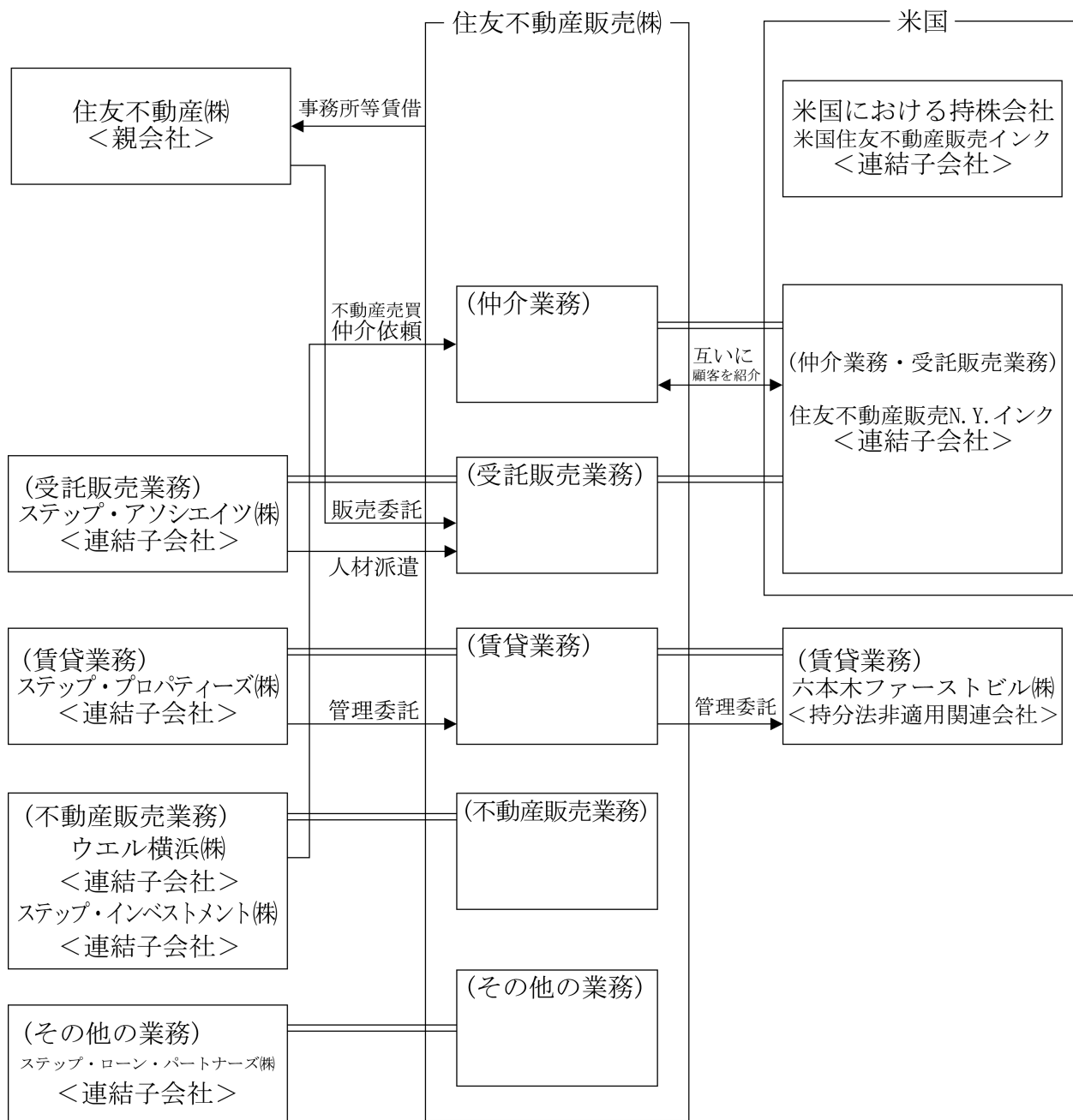
ウエル横浜株式会社(連結子会社)及びステップ・インベストメント株式会社(連結子会社)が、不動産販売業務を行っております。

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

(5) その他の業務

当社及びステップ・ローン・パートナーズ株式会社(連結子会社)が、住宅ローンに係る事務代行業務を行っております。

以上のグループについて図示すると、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

(1) 親会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 被所有割合 (%)	関係内容
住友不動産㈱	東京都新宿区	122,805	不動産賃貸 不動産販売	70.3	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本社事務所等を賃借しております。 役員の兼任 3名

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

(2) 連結子会社

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
ステップ・プロパティーズ㈱ (注) 1	東京都新宿区	480	不動産賃貸	100	同社は、当社に賃貸資産の管理業務を委託しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 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及びITソリューション事業	100	同社は、当社に対して受託販売業務に係る人材の派遣を行っております。また、同社より短期借入金を借り入れております。 役員の兼任 4名
ウエル横浜㈱	神奈川県横浜市西区	30	不動産販売	100	当社が同社の不動産の仕入・販売を仲介しております。また、同社に短期貸付金を貸し付けております。 役員の兼任 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 「議決権の所有割合」欄の(内書)は、間接所有であります。

3 上記のほか、連結子会社が1社あります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21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	2,423
受託販売業務	438
賃貸業務	9
不動産販売業務	21
その他の業務	30
全社(共通)	137
合計	3,058

(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21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)
2,975	34.6	7.9	6,570,841

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国、欧州そして世界各国へ拡大した金融市場の混乱や株価下落、急激な為替変動等により、特に米国の大手金融機関が破綻した昨年秋以降、金融危機が実体経済にも大きく波及し、外需に依存していた輸出関連企業を中心とした企業収益が大幅に減少するとともに、生産も極めて大幅に減少いたしました。加えて、家計部門においても雇用や所得への不安が消費者マインドを大幅に冷え込ませて、国内景気は後半から期末にかけて急速に悪化し、経済全体が大きく冷え込みました。

このような経済情勢の急激な悪化の中、わが国金融機関の不動産融資に対する姿勢は厳しさを増しており、当不動産流通業界におきましても、購入者の資金繰りの悪化から、法人取引や高額物件の取引等が大幅に減少いたしました。さらには、上期は比較的堅調だった中古マンションの取引も、先行き懸念による購入者の手控え等により、取引件数は、特に第3四半期において大きく減少いたしました。新築マンションの取引につきましては、供給戸数が対前期大きく減少したにもかかわらず、初月契約率は低調に推移するなど、厳しい状況が続きました。

以上のような経済・業界環境の下、当連結会計年度における当社グループの営業収益は50,544百万円(前期比28.7%減)、営業利益は6,505百万円(同65.4%減)、経常利益は6,813百万円(同64.8%減)、当期純利益は3,570百万円(同69.0%減)を計上いたしました。

(セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

〔仲介業務〕

仲介業務におきまして、リテール部門の店舗戦略につきましては、首都圏に「方南町」、「等々力」、「勝どき」の3店舗を上期に新規出店いたしました。市況が急速に冷え込む中、下期については、首都圏に「鶴川」、愛知県に「刈谷」の2店舗の新規出店に留めました。なお、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏141店舗、関西圏70店舗、その他32店舗の計243店舗であります。またIT戦略では、インターネット経由での売り物件や買い顧客の掘り起こしを図ることにより、効率的な広告効果の実現等に努めました。ホールセール部門につきましては、CRE戦略を切り口に、不動産を保有する法人等との関係作りに努めてまいりました。

しかしながら、市況悪化の影響は予想以上に大きく、仲介業務の業績は、リテール部門、ホールセール部門とも減収を余儀なくされ、取扱件数は27,822件(前期比6.5%減)、取扱高は821,209百万円(同25.9%減)、営業収益は40,032百万円(同24.3%減)、広告費等の経費節減に努力いたしましたが、営業利益は8,599百万円(同55.2%減)の計上となりました。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、販売期間の長期化に加えて、当連結会計年度は大型物件の引渡が前連結会計年度に比べて大きく減少し、取扱件数は3,664件(前期比45.5%減)、取扱高は134,327百万円(同51.2%減)、営業収益は3,987百万円(同44.0%減)、営業利益は40百万円(同96.7%減)の計上となりました。

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部のオフィスビル市場について、空室率が上昇傾向で推移するとともに、平均賃料も弱含み傾向が続く中、営業収益は2,550百万円(前期比3.1%減)、営業利益は1,408百万円(同5.7%減)の計上となりました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、不動産投資を含む市場全般の環境が低迷する中、営業収益3,796百万円(前期比52.0%減)、営業利益5百万円(同98.7%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523百万円(前期比29.8%減)、営業利益190百万円(同39.4%減)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末の35,785百万円から18,890百万円減少(52.8%減)し、16,895百万円となりました。

〔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6,237百万円の計上、減価償却費873百万円、法人税等の支払額△5,204百万円、預り金の増減額△24,341百万円等により、23,214百万円の支出(前連結会計年度は12,104百万円の収入)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節の変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、1,126百万円の収入(前連結会計年度は12,829百万円の収入)であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出がありましたが、短期貸付金の返済、その他で収入があったため、526百万円の収入(前連結会計年度は4,696百万円の支出)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の借入れ、配当金の支払い等により、5,517百万円の収入(前連結会計年度は10,608百万円の支出)となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

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

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

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(百万円)	前期比(%)
仲介業務	40,032	△24.3
受託販売業務	3,987	△44.0
賃貸業務	2,550	△3.1
不動産販売業務	3,796	△52.0
その他の業務	523	△29.8
小計	50,890	△28.6
消去又は全社	△345	—
合計	50,544	△28.7

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

2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

区分	営業実績					
	取扱件数 (件)	前期比 (%)	取扱高 (百万円)	前期比 (%)	営業収益 (百万円)	前期比 (%)
北海道地方	1,105	+13.2	19,687	△3.5	996	△4.4
東北地方	467	+7.1	8,759	△14.4	487	△10.2
関東地方	12,585	△13.6	484,916	△34.3	23,312	△31.9
中部地方	2,081	△13.9	56,533	△11.7	2,904	△14.2
近畿地方	10,169	+2.0	222,305	△8.4	10,837	△9.8
中国地方	856	+3.6	15,891	+6.8	775	+1.9
九州地方	524	+3.8	9,718	△5.9	526	△10.1
国内における仲介業務計	27,787	△6.4	817,812	△25.7	39,841	△24.2
海外における仲介業務	35	△40.7	3,396	△49.8	191	△46.2
合計	27,822	△6.5	821,209	△25.9	40,032	△24.3

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、当面、悪化が続くと思われませんが、在庫調整が進展するにつれて、悪化のテンポが緩やかになっていくことが期待されます。ただし、生産活動が極めて低い水準にあることから、大幅な雇用調整が引き続き懸念される所であり、景気をさらに下押しするリスクには留意する必要があります。このような見通しの中、政府等による相次ぐ景気対策は、一定の効果を発揮することが期待されます。当不動産流通業界におきましても、住宅ローン減税をはじめとした政府等の施策により、買い顧客の集客数は一定の回復を見せており、不動産に対する根強い需要を確認できたことは、次期に向けた明るい材料の一つと思われれます。ただし、不動産価格動向等には充分留意する必要があると思われれます。

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、挽回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、既存店舗の充実を図り、中古マンションの取引を中心に、着実なエンドユーザーの住宅需要を取り込んでまいります。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、効率的な広告効果の実現等に努めてまいります。ホールセール部門につきましては、CRE戦略支援の推進により優良顧客を開拓し、収益に結び付け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、優良受託物件の仕入体制の強化とともに、分譲デベロッパーとエンドユーザーとの間の的確な橋渡しにより、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、不動産業を営むために必要な宅地建物取引業免許を保有する業者数は、平成20年3月末現在、約13万業者となっております。また、不動産業の中でも不動産流通業は、多額の事業資金を必要としないため、一般的に参入障壁が低いと言われております。このような環境の下、市場環境のみならず、今後の競争力に起因する市場シェアの変動によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) キャッシュ・フローの変動

当社グループの営業活動によるキャッシュ・フローは、当連結会計年度は23,214百万円の支出、前連結会計年度は12,104百万円の収入となっております。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725百万円減少しておりますが、当連結会計年度末は預り金が前連結会計年度末に比べて24,341百万円減少したため、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、預り金の増減額を除いた場合の営業活動によるキャッシュ・フローは、当連結会計年度1,126百万円の収入(前期比91.2%減)、前連結会計年度12,829百万円の収入(前々期比7.4%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21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3.0%)

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

② 親会社との役員の兼任

当社の役員14名(平成21年3月31日現在)のうち、当社の親会社である住友不動産株式会社の取締役又は執行役員を兼ねるものは3名であります。

5 【経営上の重要な契約等】

販売業務委託協定

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

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態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

当連結会計年度におけるわが国経済は、米国、欧州そして世界各国へ拡大した金融市場の混乱や株価下落、急激な為替変動等により、特に米国の大手金融機関が破綻した昨年秋以降、金融危機が実体経済にも大きく波及し、外需に依存していた輸出関連企業を中心とした企業収益が大幅に減少するとともに、生産も極めて大幅に減少いたしました。加えて、家計部門においても雇用や所得への不安が消費者マインドを大幅に冷え込ませて、国内景気は後半から期末にかけて急速に悪化し、経済全体が大きく冷え込みました。

このような経済情勢の急激な悪化の中、わが国金融機関の不動産融資に対する姿勢は厳しさを増しており、当不動産流通業界におきましても、購入者の資金繰りの悪化から、法人取引や高額物件の取引等が大幅に減少いたしました。さらには、上期は比較的堅調だった中古マンションの取引も、先行き懸念による購入者の手控え等により、取引件数は、特に第3四半期において大きく減少いたしました。

以上のような経済・業界環境の下、当連結会計年度における当社グループの営業収益は50,544百万円(前期比28.7%減)、営業利益は6,505百万円(同65.4%減)、経常利益は6,813百万円(同64.8%減)、当期純利益は3,570百万円(同69.0%減)を計上いたしました。

② 営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて28.7%減少の50,544百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、リテール部門、ホールセール部門とも減収を余儀なくされ、前連結会計年度に比べて24.3%減少の40,032百万円となりました。取扱件数は、前連結会計年度に比べて6.5%減少の27,822件となりました。また、リテール部門、ホールセール部門とも平均取扱単価が下落したため、取扱高は前連結会計年度に比べて25.9%減少の821,209百万円となりました。手数料率は、リテール部門においては低下いたしました。ホールセール部門で上昇したため、全体の手数料率は前連結会計年度の4.78%から当連結会計年度は4.87%と、0.09ポイント上昇いたしました。平均取扱単価につきましては、全体では前連結会計年度に比べて20.7%の低下、リテール部門のみでは15.2%低下しております。

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大きく減少したことが主要因となり、取扱件数は前連結会計年度に比べて45.5%減少の3,664件、取扱高は前連結会計年度に比べて51.2%減少の134,327百万円、営業収益は前連結会計年度に比べて44.0%減少の3,987百万円となりました。

賃貸業務につきましては、東京都心部のオフィスビル市場について、空室率が上昇傾向で推移するとともに、平均賃料も弱含み傾向が続く中、営業収益は前連結会計年度に比べて3.1%減少の2,550百万円となりました。

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低迷する中、営業収益は前連結会計年度に比べて52.0%減少の3,796百万円となりました。

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29.8%減少の523百万円となりました。

③ 営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、営業収益の減少及び経費節減等により、前連結会計年度に比べて16.5%減少の39,546百万円となりましたが、営業原価の営業収益に対する比率は、前連結会計年度に比べて11.4ポイント上昇し、78.2%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4.7%減少の4,493百万円となりましたが、営業収益に対する割合は、前連結会計年度に比べて2.3ポイント上昇し、8.9%となりました。

④ 営業利益

営業利益は、営業収益の減少を主要因として、前連結会計年度に比べて65.4%減少の6,505百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の26.5%から12.9%と、13.6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55.2%減少の8,599百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の36.3%から21.5%と14.8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、急激な環境変化による減収により、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、大型物件の引渡が大幅に減少したことに加え、販売期間の長期化等により営業原価が嵩み、営業利益は前連結会計年度に比べて96.7%減少の40百万円となりました。

賃貸業務につきまして、減収に加え、修繕費が増加したこと等により、営業利益は前連結会計年度に比べて5.7%減少の1,408百万円となりました。

不動産販売業務の営業利益は、大幅な減収により、前連結会計年度に比べて98.7%減少の5百万円となりました。

その他の業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて39.4%減少の190百万円となりました。

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567百万円から259百万円減少し、当連結会計年度は307百万円となり、営業外収益が営業外費用を上回りました。減少の主要因は、円高により為替差益が減少したことが挙げられます。

(3) 財政状態

流動資産は、預り金が大幅に減少したことから、現金及び預金の減少等により、前連結会計年度に比べて21,346百万円減少の29,420百万円となりました。

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、減価償却や賃貸資産の売却により、前連結会計年度に比べて464百万円減少の55,419百万円となりました。

無形固定資産は、ソフトウェアの取得があったものの減価償却が進んだため、前連結会計年度に比べて94百万円減少の500百万円となりました。

投資その他の資産は、破産更生債権等の回収等による収入があったことにより、前連結会計年度に比べて387百万円減少の13,623百万円となりました。

以上により、固定資産は、前連結会計年度に比べて946百万円減少の69,543百万円となりました。

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22,293百万円減少の98,963百万円となりました。

流動負債は、短期借入金の増加があったものの、預り金の減少により、前連結会計年度に比べて19,105百万円減少の33,943百万円となりました。

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285百万円減少の4,807百万円となりました。

以上により、負債合計では、流動負債、固定負債ともに減少し、前連結会計年度に比べて19,390百万円減少の38,751百万円となりました。

純資産の部は、当期純利益の計上により利益剰余金は増加いたしました。為替換算調整勘定等の減少により、前連結会計年度に比べて2,902百万円減少の60,211百万円となりました。この結果、自己資本比率は前連結会計年度の52.1%から60.8%と、8.7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6,237百万円の計上、減価償却費873百万円、法人税等の支払額△5,204百万円、預り金の増減額△24,341百万円等により、前連結会計年度に比べて35,318百万円減少の23,214百万円の支出となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、前連結会計年度に比べて11,703百万円減少の1,126百万円の収入であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の取得による支出がありましたが、短期貸付金の返済、その他で収入があったため、前連結会計年度に比べて5,223百万円増加の526百万円の収入となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の借入れ、配当金の支払い等により、前連結会計年度に比べて16,126百万円増加の5,517百万円となりました。

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の残高は、前連結会計年度末の35,785百万円から18,890百万円減少し、16,895百万円となりました。

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、468百万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	333
受託販売業務	10
賃貸業務	55
不動産販売業務	—
その他の業務	—
全社(共通)	68
合計	468

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「敷金及び保証金」が含まれております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

平成21年3月31日現在

事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
			建物	土地	建物及び 構築物	土地	リース 資産	その他	合計	
賃貸業務用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	30,802.42 (2,193.39)	5,212.11	7,036	39,445	—	431	46,913	—
本社営業センター (東京都新宿区) 他242店舗等	仲介業務	仲介業務用店舗	143.00 (41,331.35)	— (229.00)	1,029	—	—	4,015	5,045	2,418
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	— (1,354.46)	—	13	—	—	102	116	399
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	— (3,725.93)	—	54	—	19	653	727	158

(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	7,035	39,445	14	46,495	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	12	18	所有権移転外ファイナンス・リース

(2) 国内子会社

平成21年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業の種類別 セグメントの 名称	設備の内容	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
ステップ・プロ パティーズ株式 会社	賃貸業務 用設備	賃貸業務	賃貸用ビル・ マンション等	12,065.98 (198.30)	8,890.56 (194.69)	1,937	5,617	36	7,591	—

(注) 面積欄の()内の数値は、賃借中のものを外数で示しております。

(3) 在外子会社

主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	100,000,000
計	100,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21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)	単元株式数は10株であります。
計	28,600,000	28,600,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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	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21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)	—	36	28	35	152	3	7,612	7,866	—
所有株式数(単元)	—	363,608	16,086	2,024,460	224,893	17	230,903	2,859,967	330
所有株式数の割合(%)	—	12.72	0.56	70.79	7.86	0.00	8.07	100	—

(注) 自己株式174株は、「個人その他」に17単元、「単元未満株式の状況」に4株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	20,110,000	70.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	853,700	2.98
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	842,100	2.94
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	630,490	2.20
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	542,850	1.90
STATE STREET BANK CLIENT OMNIBUS OM04 (常任代理人 株式会社三井住友銀行)	338 PITT STREET SYDNEY NSW 2000 AUSTRALIA (東京都千代田区有楽町一丁目1番2号)	350,441	1.23
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
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	237,430	0.83
資産管理サービス信託銀行株式会社(年金特金口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	225,840	0.79
JPMCB OMNIBUS US PENSION TREATY JASDEC 380052 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY10017, U. S. A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	225,080	0.79
計	—	24,304,931	84.98

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成21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 170	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,500	2,859,950	—
単元未満株式	普通株式 330	—	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	—	2,859,950	—

② 【自己株式等】

平成21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	170	—	170	0.0
計	—	170	—	170	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	61,115
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21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	174	—	174	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の配当政策については、株主に対する利益還元を重要課題の一つと考え、業績の状況、内部留保の充実並びに配当性向等を総合的に勘案し決定する方針をとっていきたいと考えております。配当は、安定的な充実を基本とし、記念すべき節目や各期の経営成績等をふまえて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10円増配の1株当たり120円(うち中間配当60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20年11月5日 取締役会決議	1,715	60
平成21年6月25日 定時株主総会決議	1,715	60

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	6,000	8,920	11,270	10,990	5,280
最低(円)	3,910	4,430	7,020	3,060	1,612

(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20年 10月	11月	12月	平成21年 1月	2月	3月
最高(円)	2,875	3,000	2,850	2,890	2,615	3,250
最低(円)	1,612	1,877	2,055	2,350	2,290	2,305

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	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 平成19年6月 当社代表取締役会長(現在)	(注)2	67,440
代表取締役 社長 執行役員社長		大橋 正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 大日本鉱業株式会社入社 昭和44年6月 住友不動産株式会社入社 昭和61年7月 同社ビル開発事業本部ビル用地部長 平成5年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成13年6月 同社代表取締役専務取締役 平成16年4月 同社代表取締役 同社専務執行役員 平成19年6月 当社代表取締役社長(現在) 執行役員社長(現在) 住友不動産株式会社取締役(現在) 平成20年7月 米国住友不動産販売インク取締役(現在)	(注)2	1,520
代表取締役 専務執行役員	人事本部長、 人材開発部長	柏原 三千雄	昭和23年7月20日生	昭和46年4月 日立金属株式会社入社 昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 昭和54年6月 同社より当社へ出向 平成5年7月 当社企画室長 平成7年7月 管理本部人事部長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成11年6月 当社取締役 管理本部人事部長委嘱 平成13年6月 総務本部副本部長、人事部長委嘱 平成16年6月 常務取締役 平成19年6月 総務本部長併せ委嘱 代表取締役(現在) 専務執行役員(現在) 平成21年4月 人事本部長、人材開発部長委嘱(現在)	(注)2	11,950
代表取締役 専務執行役員	総務本部長	大山 勉	昭和24年12月27日生	昭和47年4月 住友不動産株式会社入社 平成3年8月 同社管理本部人事部長 平成13年6月 同社取締役 平成16年4月 同社常務執行役員 平成19年4月 同社専務執行役員 平成19年6月 同社代表取締役 平成21年6月 当社代表取締役(現在) 専務執行役員(現在) 総務本部長委嘱(現在)	(注)2	1,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 専務執行役員	関西流通営業 本部長、 大阪支社長	大 西 俊 二	昭和22年6月24日生	昭和45年4月 昭和58年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年6月 平成11年6月 平成12年11月 平成13年10月 平成17年5月 平成19年6月 平成21年4月	内外衣料製品株式会社入社 当社入社 関西支店流通第一営業部長兼関西 支店法人営業部長 流通営業本部関西流通第一営業部 長 取締役 流通営業本部副本部長、関西流通 第一営業部長委嘱 常務取締役 関西流通第二営業部長併せ委嘱 関西流通第三営業部長併せ委嘱 大阪支社長併せ委嘱(現在) 取締役(現在) 専務執行役員(現在) 関西流通営業本部長併せ委嘱(現 在)	(注) 2	6,790
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	7,440
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 平成20年5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) 住宅営業本部住宅業務部長併せ委 嘱	(注) 2	12,030
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	10,570

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 常務執行役員	流通営業 本部長	進 士 日出一	昭和26年4月19日生	昭和49年4月 昭和57年9月 平成9年10月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年4月	日貿商事株式会社入社 当社入社 流通営業本部流通第一営業部長 取締役(現在) 流通営業本部副本部長、流通第一 営業部長委嘱 常務執行役員(現在) 流通営業本部長委嘱(現在)	(注) 2	6,910
取締役 常務執行役員	住宅営業本部 副本部長	亀 山 賢 一	昭和23年10月24日生	昭和46年4月 平成3年8月 平成11年6月 平成16年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成21年6月	住友不動産株式会社入社 同社住宅事業本部マンション事業 第一部長 同社取締役 同社常務執行役員 同社専務執行役員 当社顧問 住宅営業本部副本部長委嘱(現在) 取締役(現在) 常務執行役員(現在)	(注) 2	3,000
監査役 (常勤)		渡 辺 功	昭和21年4月16日生	昭和44年4月 昭和54年6月 平成2年10月 平成5年6月 平成5年7月 平成7年6月 平成7年7月 平成14年6月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社流通第一営業部長 取締役 流通第一営業部長委嘱 バルハウジング株式会社(現ステ ップ・プロパティーズ株式会社) 代表取締役 当社常務取締役 流通営業本部長委嘱 住宅営業本部長委嘱 代表取締役専務取締役 資産営業本部長委嘱 代表取締役 専務執行役員 監査役(現在)	(注) 3	11,790
監査役 (常勤)		谷 川 訓 由	昭和21年11月12日生	昭和45年4月 昭和50年7月 平成2年10月 平成9年4月 平成14年6月 平成17年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社ファイナンス営業部長 住友不動産株式会社より当社へ移 籍 当社企画本部ファイナンス業務部 長 監査役(現在)	(注) 3	13,100
監査役 (非常勤)		尾 台 賀 幸	昭和36年6月9日生	昭和60年4月 平成16年9月 平成17年4月 平成18年6月 平成19年4月 平成20年4月 平成20年10月 平成20年11月	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 同社経理本部企画部長 同社企画本部経営企画部長 財務本部副本部長(現在)、経営企 画部長	(注) 4	190
監査役 (非常勤)		伊 庭 卓 司	昭和38年5月18日生	昭和61年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成20年11月 平成21年6月	住友不動産株式会社入社 同社企画本部経理部長 同社執行役員(現在) 同社経理本部経理部長 同社財務本部経理部長(現在) 当社監査役(現在)	(注) 4	100
計							153,830

- (注) 1 監査役尾台賀幸、伊庭卓司は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役の任期は、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24名で、上記9名の他に、専務執行役員大堀一平、常務執行役員雨宮満、同奥山誠、同芦川一夫、同寺門和夫、執行役員鈴木正美、同細井勝美、同森武敬、同横内則雄、同出元俊文、同橋本光晴、同豊田光二、同小林繁夫、同榑原稔、同古川均の15名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

※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。

① 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

イ 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2名(平成21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に開催し、業務執行状況の確認等、情報の共有化を図っております。
- ・ コンプライアンス部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、コンプライアンス部内に「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。

ロ 内部統制システムの整備の状況

監査室が、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、コンプライアンス部が、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。

ハ 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、監査室が14名体制(平成21年3月31日現在)で行っております。監査室は、期初に作成する監査計画書に基づき、営業拠点及び子会社を中心に、業務監査、会計監査及びセキュリティ監査を定期的実施しております。

監査役監査につきましては、監査役4名のうち2名(平成21年3月31日現在)を社外監査役とし、より公正な監査が実施できる体制としております。監査役は、取締役会に出席するとともに、営業拠点への往査等も実施しております。また、会計監査人から会計監査の方法及び結果についての報告を受けるとともに、監査室からも内部監査の結果について報告を受ける等、連携を図っております。

ニ 会計監査の状況

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

- ・業務を執行した公認会計士の氏名等

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

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

- ・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 3名、会計士補等 13名

ホ 社外監査役との関係

当社の社外監査役2名(平成21年3月31日現在)のうち、竹村信昭は、親会社である住友不動産株式会社の取締役を、尾台賀幸は、同社の執行役員を、それぞれ兼務しております。

② 役員報酬の内容

当社の社内取締役に対する報酬は320百万円であります。

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4百万円であります。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 中間配当

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

⑦ 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。

⑧ 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。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

なお、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)及び当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	35,782	16,892
営業未収入金	682	593
有価証券	3	2
たな卸資産	6,229	—
販売用不動産	—	4,712
未成業務支出金	—	1,701
繰延税金資産	2,135	1,880
その他	5,937	3,640
貸倒引当金	△3	△2
流動資産合計	50,767	29,420
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	20,359	20,482
減価償却累計額	△9,851	△10,351
減損損失累計額	—	△40
建物及び構築物（純額）	10,507	10,090
土地	45,099	45,061
リース資産	—	21
減価償却累計額	—	△1
リース資産（純額）	—	19
その他	1,223	1,232
減価償却累計額	△946	△984
その他（純額）	276	247
有形固定資産合計	55,883	55,419
無形固定資産		
無形固定資産	594	500
投資その他の資産		
投資有価証券	*1 1,080	*1 983
破産更生債権等	11,439	11,234
繰延税金資産	1,531	1,599
その他	4,989	4,821
貸倒引当金	△5,030	△5,016
投資その他の資産合計	14,010	13,623
固定資産合計	70,489	69,543
資産合計	121,256	98,963

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	241	228
短期借入金	9,650	18,850
リース債務	—	6
未払法人税等	4,026	1,243
賞与引当金	2,191	1,602
預り金	34,367	10,026
その他	2,571	1,986
流動負債合計	53,049	33,943
固定負債		
長期借入金	250	—
リース債務	—	14
退職給付引当金	2,719	2,895
役員退職慰労引当金	229	209
その他	1,894	1,688
固定負債合計	5,093	4,807
負債合計	58,142	38,751
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金	3,543	3,543
利益剰余金	59,858	59,996
自己株式	△1	△1
株主資本合計	66,370	66,508
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△121	△10
繰延ヘッジ損益	218	△103
為替換算調整勘定	△3,353	△6,182
評価・換算差額等合計	△3,256	△6,296
純資産合計	63,114	60,211
負債純資産合計	121,256	98,963

②【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益	70,908	50,544
営業原価	47,380	39,546
売上総利益	23,528	10,998
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	1,167	1,168
賞与引当金繰入額	65	47
退職給付費用	27	24
役員退職慰労引当金繰入額	39	29
賃借料	536	517
支払手数料	507	—
貸倒引当金繰入額	0	9
その他	2,369	2,695
販売費及び一般管理費合計	4,714	4,493
営業利益	18,814	6,505
営業外収益		
受取利息	120	205
為替差益	669	203
その他	40	105
営業外収益合計	831	514
営業外費用		
支払利息	215	178
その他	48	29
営業外費用合計	264	207
経常利益	19,381	6,813
特別利益		
固定資産売却益	※1 36	※1 —
特別利益合計	36	—
特別損失		
固定資産売却損	※2 —	※2 1
固定資産除却損	※3 46	※3 12
減損損失	※4 —	※4 43
たな卸資産評価損	—	253
投資有価証券評価損	57	264
特別損失合計	104	575
税金等調整前当期純利益	19,313	6,237
法人税、住民税及び事業税	6,777	2,448
法人税等調整額	1,033	218
法人税等合計	7,810	2,666
当期純利益	11,502	3,570

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,970	2,970
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,970	2,970
資本剰余金		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
利益剰余金		
前期末残高	51,215	59,858
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	11,502	3,570
当期変動額合計	8,642	138
当期末残高	59,858	59,996
自己株式		
前期末残高	△0	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
前期末残高	57,727	66,370
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	11,502	3,570
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	8,642	138
当期末残高	66,370	66,508

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△38	△121
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△82	110
当期変動額合計	△82	110
当期末残高	△121	△10
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	573	218
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△354	△322
当期変動額合計	△354	△322
当期末残高	218	△103
為替換算調整勘定		
前期末残高	△2,812	△3,353
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△541	△2,828
当期変動額合計	△541	△2,828
当期末残高	△3,353	△6,182
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△2,277	△3,256
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△978	△3,040
当期変動額合計	△978	△3,040
当期末残高	△3,256	△6,296
純資産合計		
前期末残高	55,450	63,114
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	11,502	3,570
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△978	△3,040
当期変動額合計	7,663	△2,902
当期末残高	63,114	60,211

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	19,313	6,237
減価償却費	871	873
減損損失	—	43
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△93	△15
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△11	△588
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	93	176
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	△43	△20
受取利息及び受取配当金	△137	△251
為替差損益 (△は益)	△669	△203
支払利息	215	178
固定資産売却損益 (△は益)	△36	1
固定資産除却損	46	12
たな卸資産評価損	—	253
投資有価証券評価損益 (△は益)	57	264
売上債権の増減額 (△は増加)	416	81
たな卸資産の増減額 (△は増加)	615	△437
営業貸付金の増減額 (△は増加)	△78	84
仕入債務の増減額 (△は減少)	△83	△7
預り金の増減額 (△は減少)	△725	△24,341
破産更生債権等の増減額 (△は増加)	243	205
その他	△267	△615
小計	19,725	△18,068
利息及び配当金の受取額	129	232
利息の支払額	△225	△174
法人税等の支払額	△7,525	△5,204
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,104	△23,214
投資活動によるキャッシュ・フロー		
短期貸付金の増減額 (△は増加)	△3,995	455
有形固定資産の取得による支出	△343	△350
有形固定資産の売却による収入	365	68
無形固定資産の取得による支出	—	△131
投資有価証券の取得による支出	△500	—
投資有価証券の売却及び償還による収入	469	19
その他	△692	466
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,696	526
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△4,200	9,200
長期借入金の返済による支出	△3,550	△250
自己株式の取得による支出	△0	△0
配当金の支払額	△2,858	△3,431
その他	—	△1
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,608	5,517
現金及び現金同等物に係る換算差額	167	△1,719
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,033	△18,890
現金及び現金同等物の期首残高	38,819	35,785
現金及び現金同等物の期末残高	*1 35,785	*1 16,895

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。</p> <p>当該連結子会社は、ステップ・プロパティーズ株式会社(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>子会社は全て連結されております。</p> <p>当該連結子会社は、ステップ・プロパティーズ株式会社、ステップ・アソシエイツ株式会社、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの8社です。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。</p>	<p>同左</p>
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>b その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの 連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 <p>なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの 同左 ・時価のないもの 同左

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>② デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</p> <p>b 未成業務支出金 個別法による原価法によっております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。</p> <p>なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>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。</p> <p>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 デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>b 未成業務支出金 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当連結会計年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 平成18年7月5日公表分)を適用しております。</p> <p>これにより営業利益及び経常利益は0百万円、税金等調整前当期純利益は253百万円それぞれ減少しております。</p> <p>なお、セグメント情報に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>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>また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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>—————</p> <p>③ 投資その他の資産</p> <p>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>① 貸倒引当金</p> <p>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</p> <p>従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p>	<p>② 無形固定資産(リース資産を除く)</p> <p>同左</p> <p>③ リース資産</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する方法によっております。</p> <p>なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>④ 投資その他の資産</p> <p>同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金</p> <p>同左</p> <p>② 賞与引当金</p> <p>同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>③ 退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な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 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 消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<p>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>—————</p> <p>(4) 重要なヘッジ会計の方法 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>(5) 消費税等の会計処理について 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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いません。	同左
6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項	該当事項はありません。	同左
7 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に満期日又は償還日が到来する短期的な投資を資金の範囲としております。	同左

【会計方針の変更】

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

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成業務支出金」に区分しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成業務支出金」はそれぞれ4,309百万円、448百万円、1,471百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において区分掲記しておりました「支払手数料」(当連結会計年度417百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の十以下となったため、当連結会計年度においては販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21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"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>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	<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"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	6	計	6
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	6														
計	6														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)								
<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 _____</p> <p>※3 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>※4 _____</p>	<p>※1 _____</p> <p>※2 固定資産売却損の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>※3 同左</p> <p>※4 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>場所</th> <th>用途</th> <th>種類</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神奈川県藤沢市</td> <td>遊休資産</td> <td>建物</td> <td>43</td> </tr> </tbody> </table> <p>(減損損失の認識に至った経緯) 上記の建物については、賃貸資産として取得しましたが、テナントの退去による空室状態で現状での有効利用が難しい遊休資産であり、今後の利用計画も無く現在は売却活動中であります。 売却予定により回収可能価額が著しく低下したため、減損損失を認識いたしました。 (資産のグルーピングの方法) 事業の種類別セグメントを基準に概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として店舗を基本単位とした資産のグルーピングを行っており、賃貸資産及び遊休資産については個別の物件ごとにグルーピングしております。 (回収可能価額の算定方法等) 正味売却価額により測定しており、近隣取引事例を基本に算定しております。</p>	場所	用途	種類	金額 (百万円)	神奈川県藤沢市	遊休資産	建物	43
場所	用途	種類	金額 (百万円)						
神奈川県藤沢市	遊休資産	建物	43						

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

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

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

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表 に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 35,782百万円	現金及び預金 16,892百万円
有価証券(MMF) 3百万円	有価証券(MMF) 2百万円
現金及び現金同等物 35,785百万円	現金及び現金同等物 16,895百万円

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																							
1 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 (借手側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側) (1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																							
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																				
その他 (工具、器具及び備品等)	276	210	66	その他 (工具、器具及び備品等)	57	35	21																				
無形固定資産 (ソフトウェア)	75	51	23	無形固定資産 (ソフトウェア)	20	12	8																				
合計	352	262	89	合計	77	47	29																				
<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><u>89百万円</u></td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>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 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	<u>89百万円</u>	支払リース料	88百万円	減価償却費相当額	88百万円	<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>17百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>12百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>29百万円</u></td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>55百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>55百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>				1年以内	17百万円	1年超	12百万円	合計	<u>29百万円</u>	支払リース料	55百万円	減価償却費相当額	55百万円
1年以内	59百万円																										
1年超	30百万円																										
合計	<u>89百万円</u>																										
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	17百万円																										
1年超	12百万円																										
合計	<u>29百万円</u>																										
支払リース料	55百万円																										
減価償却費相当額	55百万円																										
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				27百万円																							
1年超				93百万円																							
合計				<u>120百万円</u>																							
(2) 貸手側																											
未経過リース料																											
1年以内				43百万円																							
1年超				167百万円																							
合計				<u>210百万円</u>																							

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>												
	<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有形固定資産 <ul style="list-style-type: none"> 主として、本社におけるコンピュータサーバー(工具、器具及び備品)であります。 (2) リース資産の減価償却の方法 <ul style="list-style-type: none"> リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する方法によっております。 <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">89百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">215百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">305百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">43百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">124百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">167百万円</td> </tr> </table>	1年以内	89百万円	1年超	215百万円	合計	305百万円	1年以内	43百万円	1年超	124百万円	合計	167百万円
1年以内	89百万円												
1年超	215百万円												
合計	305百万円												
1年以内	43百万円												
1年超	124百万円												
合計	167百万円												

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

有価証券

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの			
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			
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

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	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			
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

 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

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

当連結会計年度(平成21年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	981	987	5
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	275	275	△0
合計	1,257	1,262	5

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株式	284	266	△18
小計	284	266	△18
合計	284	266	△18

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

3 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
(1) 非上場株式	246
(2) 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	471
合計	717

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

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	251	1,006	—	—
合計	251	1,006	—	—

(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 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<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(平成20年3月31日)

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

当連結会計年度(平成21年3月31日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
<p>1 採用している退職給付制度の概要 退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。 また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。</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。 上記に加え平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。</p>																				
<p>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: 50%;">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	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">① 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△2,745百万円</td> </tr> <tr> <td>② 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△150百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">③ 退職給付引当金(①+②)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△2,895百万円</td> </tr> </table>	① 退職給付債務	△2,745百万円	② 未認識数理計算上の差異	△150百万円	③ 退職給付引当金(①+②)	△2,895百万円								
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	△2,745百万円																				
② 未認識数理計算上の差異	△150百万円																				
③ 退職給付引当金(①+②)	△2,895百万円																				
<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">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	<p>3 退職給付費用に関する事項(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">① 勤務費用</td> <td style="text-align: right;">269百万円</td> </tr> <tr> <td>② 利息費用</td> <td style="text-align: right;">40百万円</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の差異の 費用処理額</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">④ 小計(①+②+③)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">315百万円</td> </tr> <tr> <td>⑤ その他</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">⑥ 退職給付費用(④+⑤)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">497百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 「⑤ その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。</p>	① 勤務費用	269百万円	② 利息費用	40百万円	③ 数理計算上の差異の 費用処理額	5百万円	④ 小計(①+②+③)	315百万円	⑤ その他	182百万円	⑥ 退職給付費用(④+⑤)	497百万円
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	269百万円																				
② 利息費用	40百万円																				
③ 数理計算上の差異の 費用処理額	5百万円																				
④ 小計(①+②+③)	315百万円																				
⑤ その他	182百万円																				
⑥ 退職給付費用(④+⑤)	497百万円																				
<p>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: 50%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	1.5%	③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">① 退職給付見込額の 期間配分方法</td> <td>期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>② 割引率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>③ 数理計算上の 差異の処理年数</td> <td>1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)</td> </tr> </table>	① 退職給付見込額の 期間配分方法	期間定額基準	② 割引率	2.0%	③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)								
① 退職給付見込額の 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	2.0%																				
③ 数理計算上の 差異の処理年数	1年(発生年度の翌連結 会計年度に一括費用 処理する方法によっ ております。)																				

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
退職給付引当金 1,106百万円	退職給付引当金 1,178百万円
賞与引当金 891百万円	賞与引当金 652百万円
受託販売原価 486百万円	受託販売原価 651百万円
未払事業税 318百万円	未払費用 126百万円
税務上の繰越欠損金 229百万円	未払事業税 108百万円
未払費用 167百万円	たな卸資産評価損 101百万円
役員退職慰労引当金 93百万円	税務上の繰越欠損金 93百万円
其他有価証券評価差額金 83百万円	投資有価証券評価損 92百万円
会員権評価損 66百万円	役員退職慰労引当金 85百万円
其他 342百万円	其他 389百万円
繰延税金資産合計 <u>3,785百万円</u>	繰延税金資産合計 <u>3,480百万円</u>
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益 <u>△117百万円</u>	繰延税金負債合計 <u>一百万円</u>
繰延税金負債合計 <u>△117百万円</u>	繰延税金資産の純額 <u>3,480百万円</u>
繰延税金資産の純額 <u>3,667百万円</u>	(注) 繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
(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 1,880百万円
流動資産－繰延税金資産 2,135百万円	固定資産－繰延税金資産 1,599百万円
固定資産－繰延税金資産 1,531百万円	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び 営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	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。

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び 営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	39,890	3,890	2,443	3,796	523	50,544	—	50,544
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	142	97	106	—	—	345	(345)	—
計	40,032	3,987	2,550	3,796	523	50,890	(345)	50,544
営業費用	31,433	3,947	1,141	3,790	333	40,645	3,393	44,039
営業利益	8,599	40	1,408	5	190	10,244	(3,738)	6,505
II 資産、減価償 費、減損損失 及び資本的支 出								
資産	9,342	2,128	54,581	5,338	6,434	77,825	21,137	98,963
減価償却費	324	10	348	3	0	687	186	873
減損損失	—	—	43	—	—	43	—	43
資本的支出	242	6	55	—	—	304	135	439

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- 不動産販売 : 不動産の売買
- その他 : 住宅ローンに係る事務代行等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は3,745百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

4 資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は30,172百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産です。

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

【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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

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ります。	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(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

(追加情報)

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

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

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
親会社	住友不動産(株)	東京都新宿区	122,805	総合不動産業	(被所有)直接 70.31 間接 —	同社が開発・分譲する住宅等の受託販売業務を行っております。	住宅等の受託販売等	1,521	営業未収入金	102
									流動資産「その他」	3
									営業未払金	0
									預り金	1,198

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

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

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

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

住友不動産(株) (東京証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
1株当たり純資産額	2,206.80円	1株当たり純資産額	2,105.32円
1株当たり当期純利益	402.19円	1株当たり当期純利益	124.83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。

	前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	11,502	3,570
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)	11,502	3,570
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,852	28,599,832

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	9,400	18,600	1.0	—
1年以内に返済予定の長期借入金	250	250	1.4	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	6	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	250	—	—	—
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	14	—	平成23年9月30日～ 平成25年3月31日
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	9,900	18,871	—	—

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

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

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

1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
6	4	3	—

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 8,000百万円

当連結会計年度末借入残高 一百万円

(2)【その他】

当連結会計年度における各四半期連結会計期間に係る営業収益等

	第1四半期 (自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日)	第2四半期 (自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日)	第3四半期 (自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日)	第4四半期 (自 平成21年1月1日 至 平成21年3月31日)
営業収益 (百万円)	12,191	14,344	10,070	13,938
税金等調整前 四半期純利益 (百万円)	959	2,292	315	2,670
四半期純利益 (百万円)	534	1,326	158	1,550
1株当たり 四半期純利益 (円)	18.69	46.38	5.52	54.23

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	34,028	17,041
営業未収入金	514	451
販売用不動産	95	124
未成業務支出金	1,471	1,701
前払費用	377	350
繰延税金資産	1,974	1,629
関係会社短期貸付金	9,370	9,005
その他	893	315
貸倒引当金	△3	△2
流動資産合計	48,721	30,617
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,231	17,351
減価償却累計額	△8,899	△9,305
建物（純額）	8,331	8,046
構築物	441	449
減価償却累計額	△355	△361
構築物（純額）	86	87
機械及び装置	58	58
減価償却累計額	△54	△55
機械及び装置（純額）	3	3
車両運搬具	10	—
減価償却累計額	△7	—
車両運搬具（純額）	2	—
工具、器具及び備品	1,116	1,142
減価償却累計額	△852	△902
工具、器具及び備品（純額）	264	240
土地	39,445	39,445
リース資産	—	21
減価償却累計額	—	△1
リース資産（純額）	—	19
有形固定資産合計	48,134	47,841
無形固定資産		
ソフトウェア	467	305
ソフトウェア仮勘定	—	66
電話加入権	116	116
無形固定資産合計	584	489

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	585	507
関係会社株式	17,774	17,774
破産更生債権等	11,429	11,234
長期前払費用	20	23
繰延税金資産	1,422	1,492
敷金及び保証金	4,823	4,655
その他	53	52
貸倒引当金	△5,029	△5,016
投資その他の資産合計	31,079	30,723
固定資産合計	79,797	79,055
資産合計	128,518	109,672
負債の部		
流動負債		
営業未払金	84	142
短期借入金	※1 20,749	※1 30,623
1年内返済予定の長期借入金	250	250
リース債務	—	6
未払金	359	223
未払費用	1,361	1,030
未払法人税等	3,798	1,168
未払消費税等	621	361
前受金	187	63
預り金	※1 34,347	※1 10,010
賞与引当金	2,162	1,583
流動負債合計	63,921	45,462
固定負債		
長期借入金	250	—
リース債務	—	14
退職給付引当金	2,719	2,895
役員退職慰労引当金	229	209
受入敷金保証金	1,624	1,401
固定負債合計	4,822	4,520
負債合計	68,744	49,982

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金	3,543	3,543
資本剰余金合計	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金	43,000	49,000
繰越利益剰余金	10,173	3,978
利益剰余金合計	53,383	53,188
自己株式	△1	△1
株主資本合計	59,895	59,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△121	△10
評価・換算差額等合計	△121	△10
純資産合計	59,774	59,689
負債純資産合計	128,518	109,672

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
営業収益		
仲介事業収益	52,514	39,808
受託販売事業収益	6,976	3,743
賃貸事業収益	1,949	1,924
その他の事業収益	272	245
営業収益合計	61,713	45,722
営業原価		
仲介原価	33,255	31,151
受託販売原価	5,749	3,713
賃貸原価	763	763
その他の事業原価	244	278
営業原価合計	40,012	35,906
売上総利益	21,700	9,815
販売費及び一般管理費		
役員報酬	360	352
給料及び賞与	897	905
賞与引当金繰入額	50	37
退職給付費用	27	22
役員退職慰労引当金繰入額	39	29
福利厚生費	237	226
事業税	171	—
減価償却費	187	186
賃借料	436	417
支払手数料	313	297
広告宣伝費	234	293
貸倒引当金繰入額	—	9
その他	852	966
販売費及び一般管理費合計	3,808	3,745
営業利益	17,891	6,070
営業外収益		
受取利息	※1 190	※1 153
有価証券利息	5	8
受取配当金	10	11
その他	30	22
営業外収益合計	237	195
営業外費用		
支払利息	※1 415	※1 352
その他	33	10
営業外費用合計	448	363
経常利益	17,680	5,902
特別損失		
固定資産除却損	※2 44	※2 11
投資有価証券評価損	57	264
特別損失合計	102	275

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4 月 1 日 至 平成20年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成21年 3 月31日)
税引前当期純利益	17,577	5,627
法人税、住民税及び事業税	6,264	2,191
法人税等調整額	993	199
法人税等合計	7,257	2,390
当期純利益	10,319	3,236

【仲介原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (仲介支払手数料)		393	1.2	327	1.1
人件費		18,766	56.4	17,956	57.6
諸経費	※1	14,095	42.4	12,867	41.3
合計		33,255	100	31,151	100

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	6,487百万円	広告宣伝費	5,314百万円
賃借料	3,076百万円	賃借料	3,188百万円
減価償却費	297百万円	減価償却費	320百万円

【受託販売原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (支払手数料)		98	2.2	61	1.6
人件費		3,212	72.0	2,786	70.7
諸経費	※1	1,152	25.8	1,094	27.7
合計		4,463	100	3,942	100
期首未成業務支出金		2,757		1,471	
期末未成業務支出金		1,471		1,701	
当期受託販売原価		5,749		3,713	

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	48百万円	広告宣伝費	2百万円
賃借料	200百万円	賃借料	170百万円
減価償却費	8百万円	減価償却費	8百万円

【賃貸原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	339	44.5	315	41.3
人件費		28	3.7	30	4.0
諸経費	※2	395	51.8	417	54.7
合計		763	100	763	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	79百万円	賃借料	64百万円
減価償却費	260百万円	減価償却費	250百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
租税公課	118百万円	租税公課	118百万円

【その他の事業原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	18	7.7	67	24.3
人件費		189	77.3	181	65.3
諸経費	※2	36	15.0	29	10.4
合計		244	100	278	100

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
不動産販売原価	18百万円	不動産販売原価	67百万円

※2 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	19百万円	賃借料	20百万円

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	2,970	2,970
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
資本剰余金合計		
前期末残高	3,543	3,543
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	210	210
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	37,000	43,000
当期変動額		
別途積立金の積立	6,000	6,000
当期変動額合計	6,000	6,000
当期末残高	43,000	49,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	8,713	10,173
当期変動額		
別途積立金の積立	△6,000	△6,000
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	10,319	3,236
当期変動額合計	1,459	△6,195
当期末残高	10,173	3,978
利益剰余金合計		
前期末残高	45,923	53,383
当期変動額		
別途積立金の積立	—	—
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	10,319	3,236
当期変動額合計	7,459	△195
当期末残高	53,383	53,188

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月 31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月 31日)
自己株式		
前期末残高	△0	△1
当期変動額		
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	△0	△0
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
前期末残高	52,435	59,895
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	10,319	3,236
自己株式の取得	△0	△0
当期変動額合計	7,459	△195
当期末残高	59,895	59,700
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	△38	△121
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△82	110
当期変動額合計	△82	110
当期末残高	△121	△10
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△38	△121
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△82	110
当期変動額合計	△82	110
当期末残高	△121	△10
純資産合計		
前期末残高	52,396	59,774
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△3,431
当期純利益	10,319	3,236
自己株式の取得	△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△82	110
当期変動額合計	7,377	△84
当期末残高	59,774	59,689

【重要な会計方針】

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(3) その他有価証券</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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しております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 	<p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・時価のあるもの 同左 ・時価のないもの 同左
2 デリバティブ等の評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法によっております。	デリバティブ 同左
3 たな卸資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 販売用不動産 個別法による原価法によっております。</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 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(2) 未成業務支出金 個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更)</p> <p>当事業年度より、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号平成18年7月5日公表分)を適用してしております。</p> <p>これにより、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ25百万円減少してしております。</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>(会計方針の変更)</p> <p>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7百万円減少してしております。</p>	<p>(1) 有形固定資産(リース資産を除く) 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。</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>また、平成19年3月31日以前に取得したのものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(追加情報)</p> <p>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。</p> <p>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 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) 長期前払費用 均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>(2) 無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する方法によっております。 なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(4) 長期前払費用 同左</p>
5 引当金の計上基準	<p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に備えるため、将来の支給見込額のうち当事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに備えるため、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>

項目	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
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。	—————
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 当事業年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段…金利スワップ ・ヘッジ対象…借入金 <p>(3) ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジすることとしております。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>
8 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理について 消費税等の会計処理は税抜処理によっております。	消費税等の会計処理について 同左

【会計方針の変更】

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

【表示方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>(損益計算書関係) 1 前事業年度において区分掲記しておりました「通信費」(当事業年度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、当事業年度においては販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しております。 2 前事業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「広告宣伝費」(前事業年度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、当事業年度においては区分掲記しております。</p>	<p>(損益計算書関係) 前事業年度において区分掲記しておりました「事業税」(当事業年度123百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の五以下となったため、当事業年度においては販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しております。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21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;">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	<p>※1 区分掲記されたもの以外で各科目に含まれている関係会社に対する主なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">12,023百万円</td> </tr> <tr> <td>預り金</td> <td style="text-align: right;">1,266百万円</td> </tr> </table> <p>○偶発債務 期末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">被保証者</th> <th style="text-align: center;">保証金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: center;">6</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p>	短期借入金	12,023百万円	預り金	1,266百万円	被保証者	保証金額(百万円)	ローン利用者	6	計	6
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	12,023百万円																						
預り金	1,266百万円																						
被保証者	保証金額(百万円)																						
ローン利用者	6																						
計	6																						

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																				
<p>※1 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	<p>※1 関係会社との取引で主なものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">受取利息</td> <td style="text-align: right;">133百万円</td> </tr> <tr> <td>支払利息</td> <td style="text-align: right;">174百万円</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;">6百万円</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品ほか</td> <td style="text-align: right;">5百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11百万円</td> </tr> </table>	受取利息	133百万円	支払利息	174百万円	建物	6百万円	工具、器具及び備品ほか	5百万円	計	11百万円
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	133百万円																				
支払利息	174百万円																				
建物	6百万円																				
工具、器具及び備品ほか	5百万円																				
計	11百万円																				

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	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。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)

自己株式に関する事項

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

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

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																																												
<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 (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>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 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	<p>リース取引に関する平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車両運搬具</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td>工具、器具 及び備品</td> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">32</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td style="text-align: center;">20</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">77</td> <td style="text-align: center;">47</td> <td style="text-align: center;">29</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(2) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">12百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">29百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>(3) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">55百万円</td> </tr> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	車両運搬具	5	3	2	工具、器具 及び備品	51	32	19	ソフトウェア	20	12	8	合計	77	47	29	1年以内	17百万円	1年超	12百万円	合計	29百万円	支払リース料	55百万円	減価償却費相当額	55百万円
	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)																																																										
車両運搬具	5	3	2																																																										
工具、器具 及び備品	51	32	19																																																										
ソフトウェア	20	12	8																																																										
合計	77	47	29																																																										
1年以内	17百万円																																																												
1年超	12百万円																																																												
合計	29百万円																																																												
支払リース料	55百万円																																																												
減価償却費相当額	55百万円																																																												
<p>1 ファイナンス・リース取引 (借手側)</p> <p>(1) リース資産の内容 ・有形固定資産 主として、本社におけるコンピュータサーバー(工具、器具及び備品)であります。</p> <p>(2) リース資産の減価償却の方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算出する方法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引 (借手側)</p> <p>未経過リース料(解約不能のもの)</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年以内</td> <td style="text-align: right;">58百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">1年超</td> <td style="text-align: right;">148百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">206百万円</td> </tr> </table>	1年以内	58百万円	1年超	148百万円	合計	206百万円																																																							
1年以内	58百万円																																																												
1年超	148百万円																																																												
合計	206百万円																																																												

(有価証券関係)

前事業年度(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。

当事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
退職給付引当金 1,106百万円	退職給付引当金 1,178百万円
賞与引当金 879百万円	受託販売原価 651百万円
受託販売原価 486百万円	賞与引当金 644百万円
未払事業税 296百万円	未払費用 119百万円
未払費用 161百万円	未払事業税 100百万円
役員退職慰労引当金 93百万円	投資有価証券評価損 92百万円
その他有価証券評価差額金 83百万円	役員退職慰労引当金 85百万円
会員権評価損 66百万円	会員権評価損 66百万円
その他 221百万円	その他 182百万円
繰延税金資産合計 3,396百万円	繰延税金資産合計 3,121百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延税金負債合計 ー百万円	繰延税金負債合計 ー百万円
繰延税金資産の純額 3,396百万円	繰延税金資産の純額 3,121百万円

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
1株当たり純資産額 2,090.01円	1株当たり純資産額 2,087.05円
1株当たり当期純利益 360.83円	1株当たり当期純利益 113.17円

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

	前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
当期純利益(百万円)	10,319	3,236
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)	10,319	3,236
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,852	28,599,832

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数(株)	貸借対照表計上額(百万円)	
投資有価証券	その他有価証券	日本電信電話(株)	53,000	197
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	2,000	100
		テクモウェーブ(株)	100,000	100
		(株)南都銀行	71,000	38
		マイルストーン ターンアラウンド マネジメント(株)	1,500	36
		(株)三重銀行	77,000	23
		大和システム(株)	41,300	6
		不動産信用保証(株)	550	5
		小計	346,350	507
計		346,350	507	

【債券】

銘柄		券面総額(百万円)	貸借対照表計上額(百万円)	
保証差入 有価証券	満期保有 目的の債券	第69回分離元本国債	505	489
		第74回分離元本国債	323	314
		第39回分離元本国債	175	175
		第47回分離元本国債	135	134
		第37回分離元本国債	66	65
		第49回分離元本国債	35	34
		第56回分離元本国債	20	19
		第42回分離元本国債	10	9
		第58回分離元本国債	10	9
		第53回分離元本国債	5	4
		小計	1,285	1,257
計		1,285	1,257	

(注) 上記の保証差入有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証供託金として差入れており、貸借対照表の「敷金及び保証金」に含めて表示しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)	差引当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	17,231	168	48	17,351	9,305	447	8,046
構築物	441	12	4	449	361	10	87
機械及び装置	58	—	—	58	55	0	3
車両運搬具	10	—	10	—	—	0	—
工具、器具及び備品	1,116	49	24	1,142	902	72	240
土地	39,445	—	—	39,445	—	—	39,445
リース資産	—	21	—	21	1	1	19
有形固定資産計	58,303	251	87	58,468	10,626	532	47,841
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	1,109	803	221	305
ソフトウェア仮勘定	—	—	—	66	—	—	66
電話加入権	—	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	—	—	—	1,293	803	221	489
長期前払費用	38	14	13	39	16	10	23
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	5,032	16	22	7	5,018
賞与引当金	2,162	1,583	2,162	—	1,583
役員退職慰労引当金	229	29	49	—	209

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替戻入額(6百万円)及び個別債権の回収額(0百万円)であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	115
預金の種類	
当座預金	3,312
普通預金	13,531
その他預金	82
小計	16,925
合計	17,041

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	264
受託販売	146
賃貸	9
その他	31
合計	451

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産㈱	102
総合地所㈱	49
ケーストーン㈱	37
ステップ・ローン・パートナーズ㈱	31
住友不動産リフォーム㈱	22
その他	209
合計	451

(ハ) 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

前期繰越高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	次期繰越高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
514	4,771	4,835	451	91.5	37.0

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

ハ 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	11
	建物	131.71	
戸建	土地	397.03	74
	建物	288.69	
土地	—	534.00	39
合計	—	—	124

(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	—	—	11
	建物	131.71	建物	—		
神奈川県	土地	—	土地	101.35	534.00	75
	建物	—	建物	101.85		
大阪府	土地	—	土地	94.72	—	7
	建物	—	建物	67.65		
奈良県	土地	—	土地	200.96	—	30
	建物	—	建物	119.19		
合計	土地	31.46	土地	397.03	534.00	124
	建物	131.71	建物	288.69		

ニ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	1,172
経費	528
合計	1,701

(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)	5,530
ステップ・インベストメント(株)	1,895
ウエル横浜(株)	1,580
合計	9,005

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	11,213
その他	20
合計	11,234

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	99
受託販売	41
賃貸	1
合計	142

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)サン・ヒーローズ	65
ステップ・アソシエイツ(株)	13
(株)ソフトライフ	8
アセットサイエンス(株)	6
(株)ネクスト	3
その他	45
合計	142

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	10,983
(株)三井住友銀行	3,000
(株)東京都民銀行	2,900
(株)七十七銀行	2,900
(株)千葉銀行	2,900
(株)静岡銀行	2,000
住友信託銀行(株)	1,500
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000
その他	3,440
合計	30,623

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
顧客からの預り金	2,418
受託販売の事業主からの預り金	7,390
その他	201
合計	10,010

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	10株
単元未満株式の買取り・買増し	
取扱場所	(特別口座) 東京都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。 URL: http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。
株主に対する特典	なし

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

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) 平成20年6月26日関東財務局長
に提出

(2) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第35期第1四半期(自 平成20年4月1日 至 平成20年6月30日) 平成20年8月8日関東財務局長
に提出

第35期第2四半期(自 平成20年7月1日 至 平成20年9月30日) 平成20年11月13日関東財務局長
に提出

第35期第3四半期(自 平成20年10月1日 至 平成20年12月31日) 平成21年2月12日関東財務局長
に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】 内部統制報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の4第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月26日

【会社名】 住友不動産販売株式会社

【英訳名】 Sumitomo Real Estate Sales Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 大橋正義

【最高財務責任者の役職氏名】 —

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【縦覧に供する場所】 住友不動産販売株式会社総務本部総務部(関西)
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

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

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

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

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

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度末日である平成21年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠いたしました。

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

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

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

3 【評価結果に関する事項】

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

4 【付記事項】

該当事項はありません。

5 【特記事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

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

-
- ※1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6 月26日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

<内部統制監査>

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

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、住友不動産販売株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

-
- ※ 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

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

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

2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 6 月26日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 白 川 芳 樹 ⑩

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成20年4月1日から平成21年3月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産販売株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以 上

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

2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。