平成 19年 3月期　　中間決算短信(連結)

平成 18年 11月 9日

上　場　会　社　名　　住友不動産販売株式会社

上場取引所　東

コード番号　8870

本社所在都道府県

(URL　http://www. stepon. co. jp)

東京都

代　表　者　役職名　代表取締役社長　　氏名　岩井　重人

問合せ先責任者　役職名　取締役　企画本部長　　氏名　荒井　宏　　TEL (03) 3346 - 1021

決算取締役会開催日　平成 18年 11月 9日

親会社等の名称　住友不動産株式会社　(コード番号: 8830)　親会社等における当社の議決権所有比率: 70.3 %

米国会計基準採用の有無　無

1. 18年 9月中間期の連結業績(平成 18年 4月 1日 ～ 平成 18年 9月 30日)

(1)連結経営成績

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年 9月中間期	32,357	24.4	9,187	65.4	9,417	65.8
17年 9月中間期	26,002	5.3	5,555	5.9	5,681	9.4
18年 3月期	59,049		14,845		15,170	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円　銭	円　銭
18年 9月中間期	3,892	14.1	136.09	-
17年 9月中間期	3,411	13.1	119.29	-
18年 3月期	9,001		312.92	-

(注)①持分法投資損益　18年 9月中間期　-　百万円　17年 9月中間期　-　百万円　18年 3月期　-　百万円

②期中平均株式数(連結)　18年 9月中間期　28,599,870 株　17年 9月中間期　28,600,000 株　18年 3月期　28,599,959 株

③会計処理の方法の変更　無

④売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円　銭
18年 9月中間期	92,184	48,846	53.0	1,707.94
17年 9月中間期	91,927	40,357	43.9	1,411.12
18年 3月期	105,382	46,580	44.2	1,626.87

(注)期末発行済株式数(連結)　18年 9月中間期　28,599,870 株　17年 9月中間期　28,600,000 株　18年 3月期　28,599,870 株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
18年 9月中間期	△ 7,302	△ 106	△ 4,875	8,573
17年 9月中間期	△ 13,771	△ 376	△ 3,414	8,376
18年 3月期	4,796	△ 138	△ 11,130	21,068

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 8 社　持分法適用非連結子会社数 0 社　持分法適用関連会社数 0 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 0 社　(除外) 0 社　持分法(新規) 0 社　(除外) 0 社

2. 19年 3月期の連結業績予想(平成 18年 4月 1日 ～ 平成 19年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通　期	69,000	20,000	10,100

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期)　353 円 15 銭

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

なお、上記業績予想に関する事項は、添付資料11ページを参照してください。

１．企業集団の状況

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、株式会社パソシア（連結子会社）は、受託販売業務に係る人材の派遣を行っており、当社に対しても人材を派遣しております。

（３）賃貸業務

当社及びパルハウジング株式会社（連結子会社）が、主に首都圏において、オフィスビル、マンション等の賃貸業務を行っております。

なお、パルハウジング株式会社は、賃貸資産の管理業務を当社に委託しております。また、当社は、六本木ファーストビル等の管理業務を六本木ファーストビル株式会社（関連会社）に委託しております。

（４）不動産販売業務

ウエル横浜株式会社（連結子会社）が、不動産販売業務を行っております。

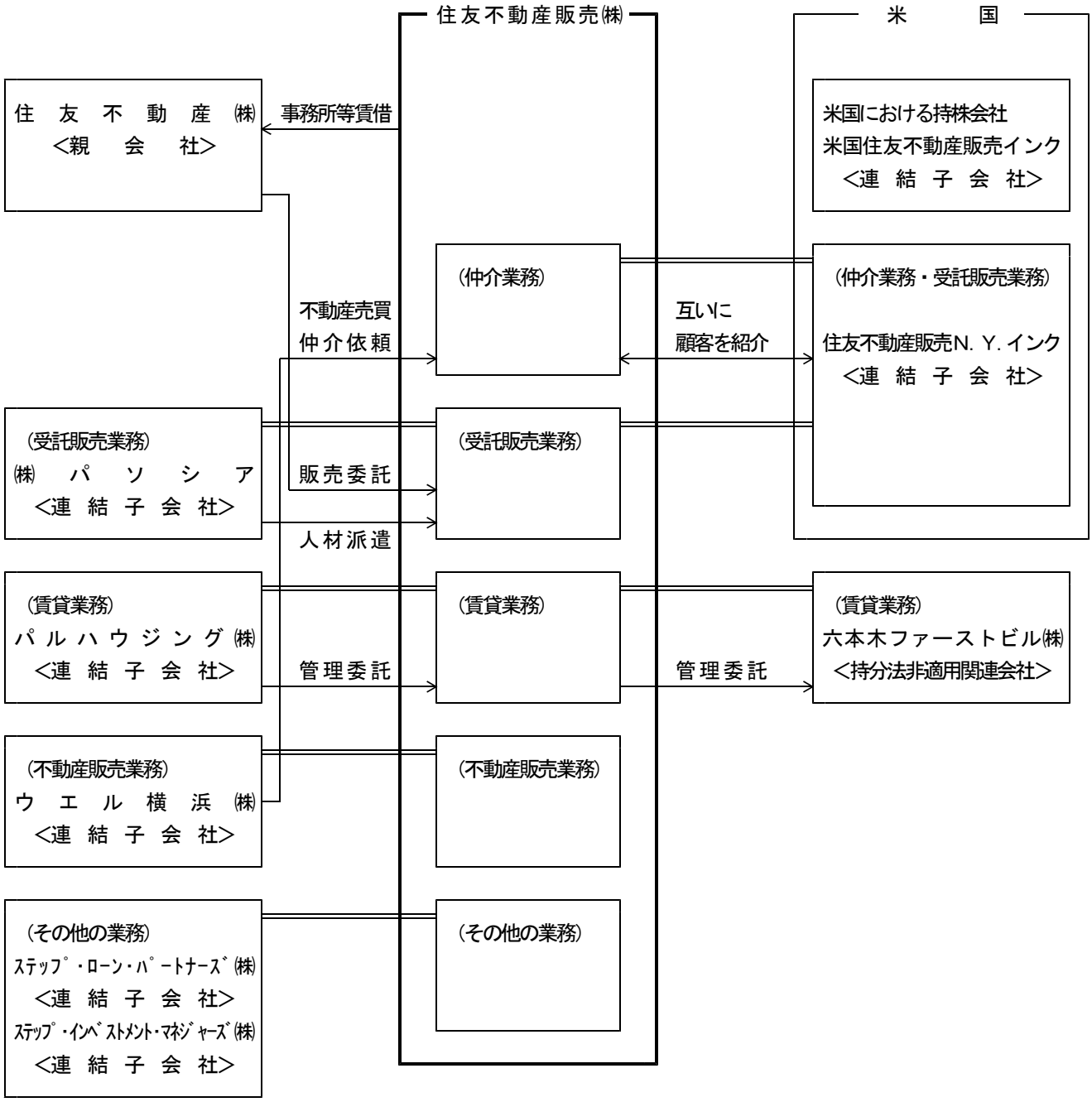
なお、ウエル横浜株式会社は、当社に不動産売買の仲介依頼をしております。

（５）その他の業務

当社が、住宅ローンに係る事務代行業務並びに不動産取引に係るローン業務を、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。

また、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社（連結子会社）が、不動産ファンド関連業務を行っております。

以上のグループについて図示すると、次のとおりであります。



２．経営方針

（１）経営の基本方針

当社グループの経営の基本方針は、不動産流通業の遂行を通じて、人々のニーズにあった快適なライフステージを提供し、住生活の向上に貢献することであります。この方針を達成するために、

１．より良い物件の提供
２．より早い情報の提供
３．より適正な価格の提供
４．より安全な取引の提供

以上４項目の実現に向け、努力いたしております。その一つの表れとして、昭和57年６月に、当社の知名度・イメージの向上を図るため、「住友の仲介・Ｓｔｅｐ（ステップ）」を仲介業務の愛称とすることを核としたＣＩを導入いたしました。この「Ｓｔｅｐ（ステップ）」という愛称には、「住み替えを通じてお客様に住まいをステップアップしていただきたい」という当社の強い願いが込められております。

（２）利益配分に関する基本方針

当社は、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採ってまいりたいと考えております。配当は、安定的な充実を基本とし、記念すべき節目や各期の経営成績等をふまえ実施していく所存であります。

（３）目標とする経営指標

当社グループでは、株主重視の観点から、自己資本当期純利益率（ＲＯＥ）を最も重視する経営指標としております。当社グループの平成18年３月期におけるＲＯＥは21.5%であり、株式公開企業の中でも上位に位置しているものと自負しております。

一方、経営課題の一つとして財務体質の改善を認識しており、毎期生じるキャッシュ・フローを借入金返済に充て、早期に自己資本が借入金合計額を上回ることを目標に掲げておりましたが、平成17年３月期においてデット・エクイティ・レシオが0.96倍と目標を達成し、平成18年３月期には0.56倍まで低下しております。なお、借入金返済につきましては、引き続き進めてまいりたいと考えております。

今後、借入金返済により負債が減少、利益計上により自己資本が増加していく中でも、現在のＲＯＥ水準を維持・向上させていくよう努めてまいりたいと考えております。

（４）中期的な経営戦略

当社グループは、平成16年５月に、平成17年３月期を初年度とする３ヶ年の中期経営計画「ＮＥＸＴ　Ｓｔｅｐ（ネクスト・ステップ）」を、以下のとおり策定しております。

①中期経営計画の骨子

＜基本方針＞

当社グループは、「人々のニーズにあった快適なライフステージを提供し、住生活の向上に貢献する」不動産流通業の遂行を通じて、「株主価値の極大化」を実現してまいります。

この「株主価値の極大化」を実現するため、不動産に係るフィービジネスの継続的な成長を図ってまいります。

また、更なる業務効率の向上、財務体質の改善に加え、関連分野のビジネスチャンスをも検討してまいりたいと考えております。

＜重点施策＞

当社グループの主力業務である仲介業務において、リテール分野で継続的な成長を図っていくこと、またホールセール分野でビジネスモデルの拡充を図っていくことを重点施策として、成長路線を目指してまいります。

②連結数値目標（平成19年３月期）

営 業 収 益	620億円	（平成16年３月期比　＋125億円、＋25%）
営 業 利 益	150億円	（平成16年３月期比　＋41億円、＋37%）
当期純利益	85億円	（平成16年３月期比　＋25億円、＋41%）

③基本戦略

＜仲介業務＞

・リテール部門：継続的な成長
・ホールセール部門：ビジネスモデルの拡充

＜受託販売業務＞

・優良受託物件の仕入体制強化
・販売効率の向上

＜その他の業務＞

（賃貸業務）

・現有資産の最有効活用

（ローン業務・その他の業務）

・グループ内の連携を強化し、既存子会社群の安定的な成長
・主力業務に連なるビジネスチャンスの検討

＜財務戦略＞

・有利子負債削減の継続
・配当の充実

④連結財務数値

＜財務数値＞

（単位：億円、端数四捨五入）

	平成16年３月期（実　績）	平成19年３月期（計　画）	対平成16年３月期 増　減	対平成16年３月期 増減率
営　業　収　益	495	620	＋ 125	＋ 25%
営　業　利　益	109	150	＋ 41	＋ 37%
経　常　利　益	108	147	＋ 39	＋ 37%
当 期 純 利 益	60	85	＋ 25	＋ 41%
総　　資　　産	940	990	＋ 50	＋ 5%
純　　資　　産	316	507	＋ 191	＋ 60%
有 利 子 負 債	445	251	△ 194	△ 44%
ﾃﾞｯﾄ･ｴｸｲﾃｨ･ﾚｼｵ	1.41倍	0.50倍	△0.91倍	－
自 己 資 本 比 率	33.6%	51%	＋17%	－
Ｒ　　Ｏ　　Ｅ	20.3%	18%	△ 2%	－

※ＲＯＥは、財務体質の向上を目指した純資産の積み上げにより、現状より若干低下することとなります。

＜セグメント別営業損益＞

（単位：億円、端数四捨五入）

		平成16年３月期（実　績）	平成19年３月期（計　画）	対平成16年３月期 増　減	対平成16年３月期 増減率
仲　介	営業収益	361	465	＋ 104	＋ 29%
	営業利益	104	149	＋ 45	＋ 43%
受託販売	営業収益	65	66	＋ 1	＋ 2%
	営業利益	12	13	＋ 1	＋ 11%
賃　貸	営業収益	26	26	－	－
	営業利益	11	12	＋ 1	＋ 9%
ローン・	営業収益	46	66	＋ 20	＋ 43%
そ の 他	営業利益	7	9	＋ 2	＋ 20%
計	営業収益	498	623	＋ 125	＋ 25%
	営業利益	134	183	＋ 49	＋ 36%
全社・	営業収益	△ 3	△ 3	－	－
消　去	営業利益	△ 25	△ 33	△ 8	－
連　結	営業収益	495	620	＋ 125	＋ 25%
	営業利益	109	150	＋ 41	＋ 37%

なお、平成18年３月期の連結実績は、営業収益59,049百万円、営業利益14,845百万円、経常利益15,170百万円、当期純利益9,001百万円と、本中期経営計画の最終年度の目標に対して、経常利益及び当期純利益は達成、営業利益も目標に近い水準となりました。よって、平成19年３月期の連結業績予想は、最近の状況をふまえ中期経営計画の目標を上方修正し、現時点では、営業収益690億円（目標比＋70億円）、営業利益195億円（同＋45億円）、経常利益200億円（同＋53億円）、当期純利益101億円（同＋16億円）としております。

（５）親会社等に関する事項

①親会社等の商号等

（平成18年９月30日現在）

親会社等	属性	親会社等の議決権所有割合（%）	親会社等が発行する株券が上場されている証券取引所等
住友不動産株式会社	親会社	70.3	株式会社東京証券取引所　市場第一部 株式会社大阪証券取引所　市場第一部

②親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付けその他の上場会社と親会社等との関係

a. 親会社等の企業グループにおける上場会社の位置付け、親会社等やそのグループ企業との取引関係や人的・資本的関係

当社の親会社は住友不動産株式会社であり、平成18年９月30日現在、当社の議決権の70.3%を所有しております。当社は、親会社の企業グループの中で、不動産流通事業を一元的に担当しております。

親会社との取引につきましては、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。

親会社との役員の兼務につきましては、平成18年９月30日現在、当社の役員24名のうち、住友不動産株式会社の取締役又は執行役員を兼務するものは５名おります。

（役員の兼務状況）

（平成18年９月30日現在）

役職	氏名	親会社等又はそのグループ企業での役職	就任理由
取締役相談役	安　藤　太　郎	親会社　住友不動産株式会社 代表取締役相談役	グループ経営の見地から、経営に資する助言を得るため
取締役会長	高　島　準　司	親会社　住友不動産株式会社 代表取締役社長	グループ経営の見地から、経営に資する助言を得るため
取締役	髙　城　申一郎	親会社　住友不動産株式会社 代表取締役会長	グループ経営の見地から、経営に資する助言を得るため
監査役	竹　村　信　昭	親会社　住友不動産株式会社 執行役員	グループ経営の見地から、経営の監視とともに、提言及び助言等を得るため
監査役	尾　台　賀　幸	親会社　住友不動産株式会社 執行役員	グループ経営の見地から、経営の監視とともに、提言及び助言等を得るため

b. 親会社等の企業グループに属することによる事業上の制約、リスク及びメリット、親会社等やそのグループ企業との取引関係や人的・資本的関係などの面から受ける経営・事業活動への影響等

受託販売業務においては、親会社は大口かつ安定的な取引先という位置づけでありますが、当社の営業収益の約７割を占める仲介業務においては、親会社との取引はほとんどなく、全体の営業収益に占める親会社からの営業収益の割合は低いため（平成18年３月期：4.7%）、事業上の一定の独立性が確保されているものと考えております。

c. 親会社等の企業グループに属することによる事業上の制約、親会社等やそのグループ企業との取引関係や人的・資本的関係などの面から受ける経営・事業活動への影響等がある中における、親会社等からの一定の独立性の確保に関する考え方及びそのための施策

親会社の企業グループは、不動産業を中心に事業展開しておりますが、その中で当社は不動産の仲介・受託販売という不動産流通業を一元的に担当しているという点で明確な事業の棲み分けがされており、親会社の企業グループから当社の自由な事業活動が阻害される状況ではないと考えております。

なお、親会社との受託販売等の取引条件につきましては、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。

d. 親会社等からの一定の独立性の確保の状況

親会社及びその企業グループとは明確な事業の棲み分けがなされております。また、取引関係、役員の兼任はありますが、その状況は独自の経営判断を妨げるほどのものではなく、親会社からの一定の独立性が確保されているものと考えております。

３．経営成績及び財政状態

（１）経営成績

①当中間期の概況

当中間期のわが国経済は、原油価格の高騰や国内金利の先高感などの不安材料があったものの、企業収益の改善を受けた設備投資の増加や雇用情勢の改善などを受けた個人消費の底堅い推移等により、景気は回復基調で推移いたしました。

当不動産流通業界につきまして、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、景気の回復基調を背景に、取引件数が増加傾向を示しました。物件価格につきましては、３大都市圏における地価の上昇、収益物件等の取引増加などにより、成約平均価格の上昇傾向が続いております。新築マンションの取引につきましては、首都圏において供給が都心から郊外へシフトするとともに、供給戸数は減少いたしましたが、契約率は高水準を維持いたしました。

このような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、主力の仲介業務及び不動産販売業務の伸長等により、営業収益は32,357百万円（前年同期比24.4%増）、営業利益は9,187百万円（同65.4%増）、経常利益は9,417百万円（同65.8%増）を計上することができました。また、当中間期は、特別損失として貸倒引当金繰入額2,820百万円を計上いたしましたが、中間純利益は3,892百万円（同14.1%増）となり、中間期では四期連続で増収増益を達成するとともに、営業収益・各利益とも過去最高記録を更新することができました。

（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。

なお、従来、「ローン業務」を区分表示しておりましたが、当該事業の重要性が低下したため、当中間期より「その他の業務」に含めて表示することに変更しております。また、前年同期比較にあたっては、前中間期を変更後の区分により行っております。

〔仲介業務〕

仲介業務におきましては、リテール部門につきまして、引き続き店舗戦略とIT戦略を推進し、拡大を図ってまいりました。店舗戦略では、首都圏に「麹町」、「武蔵境」の２店舗を、関西圏に「新石切」の合計３店舗を新規出店し、当中間期末現在の直営ネットワークは、首都圏128店舗、関西圏70店舗、その他29店舗の計227店舗となりました。既存店舗につきましても移転・改装を実施し、認知度及び集客力の向上を図ってまいりました。またIT戦略では、インターネット経由の取引比率の拡大による広告費の節減とともに、営業支援ツールの開発により営業活動の効率化を図ってまいりました。ホールセール部門につきましては、企業業績や景気が拡大する中、事業法人や不動産ファンド、リートに向けた営業のほか、公的機関からの不動産売却委託獲得や、オフィス等のリーシング業務を推進してまいりました。

このような状況の下、仲介業務の業績は、主力のリテール部門が取扱件数の堅調な増加と１件当たり取扱価格の顕著な上昇により好調に推移するとともに、ホールセール部門も拡大を図ることができたため、仲介業務全体では、取扱件数は14,273件（前年同期比5.3%増）、取扱高は511,805百万円（同27.0%増）、営業収益は24,239百万円（同21.1%増）、営業利益は8,389百万円（同39.5%増）を計上することができました。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、全体として物件の竣工・引渡が減少したため、取扱件数は1,605件（前年同期比4.6%減）にとどまりましたが、都心の大型物件の引渡により、１件当たり取扱価格が上昇し、取扱高は61,475百万円（同6.2%増）を計上いたしました。営業収益につきましては1,691百万円（同9.9%減）にとどまりましたが、竣工・引渡に伴う原価計上を前期から開始している物件の影響が大きく、営業利益は449百万円（同402.2%増）を計上いたしました。

なお、当該業務の特質上、季節的変動があり、下半期に新築物件の竣工が多いため、上半期に比べて下半期の営業収益の割合が大きい傾向があります。ちなみに、当中間期と前期の営業収益は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

営業収益	金額
当中間期	1,691
前期	6,458

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、企業のオフィス拡大需要が強く、東京都心部のオフィスビルの空室率が低水準で推移するとともに、平均賃料も上昇傾向を示しております。このような市場環境の中、当中間期につきまして、営業収益は1,253百万円（前年同期比4.7%増）と増収となったことに加え、業務効率の向上、減価償却費の減少等により、営業利益は683百万円（同17.8%増）を計上することができました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、国内連結子会社の不動産販売事業が好調に推移し、営業収益は4,673百万円（前年同期比81.0%増）、営業利益は712百万円（同223.2%増）を計上いたしました。

〔その他の業務〕

その他の業務におきましては、住宅ローンに係る事務代行業務、国内連結子会社による不動産ファンド関連業務等により、営業収益は749百万円（前年同期比62.1%増）、営業利益は551百万円（同160.0%増）を計上いたしました。

（利益配分）

中間配当金につきましては、経営方針に記載いたしました利益配分に関する基本方針に基づき、前中間期に比べて１株当たり15円増配の40円を実施させていただきたいと存じます。

②通期の見通し

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

このような状況の中、当社グループといたしましては、引き続き主力の仲介業務を核として、拡大を図ってまいりたいと考えております。仲介業務のリテール部門につきましては、店舗戦略として、新規出店の継続とともに、既存店舗の充実も図ってまいります。また、IT戦略も引き続き推進し、営業活動における業務効率化並びに生産性の向上に努めてまいります。ホールセール部門につきましては、法人顧客による不動産取引の増加、不動産ファンド市場の拡大、公的機関による不動産売却の増加が見込まれる中で、より一層の収益拡大を図ってまいりたいと考えております。

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

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

以上により、通期の業績につきましては、

営　業　収　益	69,000百万円	（前期比　16.9%増）
営　業　利　益	19,500百万円	（前期比　31.3%増）
経　常　利　益	20,000百万円	（前期比　31.8%増）
当 期 純 利 益	10,100百万円	（前期比　12.2%増）

を見込んでおります。

なお、業績予想の前提といたしまして、仲介業務のリテール部門における１件当たり取扱価格は、前期比約11%の上昇を想定しております。

また、配当金につきましては、前期に比べて20円増配の１株当たり80円（うち中間配当40円）とさせていただく予定であります。

（２）財政状態

当中間期においては、営業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、財務活動によるキャッシュ・フローとも減少したため、当中間期末における現金及び現金同等物は前期末に比べ12,494百万円減少（59.3%減）し、8,573百万円（前年同期比2.4%増）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、税金等調整前中間純利益6,587百万円を計上いたしましたが、預り金の減少額△10,587百万円、法人税等の支払額△4,768百万円等により、△7,302百万円（前年同期比6,469百万円増）となりました。
なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第４四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額（又は減少額）を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、3,285百万円（前中間期△230百万円、前年同期比3,515百万円増）であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕
投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、仲介店舗の出店・移転・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出、IT関連投資に伴う無形固定資産の取得による支出等により、△106百万円（前年同期比269百万円増）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、長期借入金の返済、配当金の支払い等により、△4,875百万円（前年同期比1,461百万円減）となりました。

なお、当社グループのキャッシュ・フロー指標のトレンドは、以下のとおりであります。

	平成15年３月期	平成16年３月期	平成17年３月期	平成18年３月期	平成18年９月中間期
自己資本比率（%）	25.2	33.6	34.1	44.2	53.0
時価ベースの自己資本比率（%）	48.0	152.1	146.4	204.9	312.1
債務償還年数（年）	2.6	－	1.3	5.5	－
インタレスト・カバレッジ・レシオ	26.5	－	106.8	20.4	－

※自己資本比率：自己資本／総資産
時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産
債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い
（注）１．各指標は、いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。
２．株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数により算出しております。
３．営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
４．平成16年３月期、平成18年９月中間期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、預り金の大幅な減少に伴い営業キャッシュ・フローがマイナスとなったため、記載しておりません。

（３）事業等のリスク

当社グループの事業、経営成績及び財政状態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、当中間期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経済情勢等の変化

仲介業務及び受託販売業務をはじめとする当社グループの業務は、経済環境、景気動向、地価動向、金利動向等の金融情勢、住宅税制並びにそれら複合的な要因による顧客動向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、金融情勢、住宅税制並びに顧客動向等によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

②競争

不動産業界において、不動産業を営むために必要な宅地建物取引業免許を保有する業者数は、平成17年３月末現在、約131千業者となっております。また、不動産業の中でも不動産流通業は、多額の事業資金を必要としないため、一般的に参入障壁が低いと言われております。このような環境の下、市場環境のみならず、今後の競争力に起因する市場シェアの変動によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③財政状態及び経営成績

・業績の季節的変動

当社グループは、事業の性質上、受託販売収益に季節的変動があり、上半期に比較して下半期に受託販売収益の割合が高くなる傾向にあります。

（前期　上半期：29.1%、下半期：70.9%）

・経営成績の異常な変動

平成18年３月期は、営業収益、経常利益並びに当期純利益について、三期連続で過去最高記録を更新しております。一方、平成15年３月期におきましては、固定資産に係る減損会計の実質的な前倒し対応を実施し、特別固定資産処分損として20,486百万円の特別損失を計上したため、最終損益は当期純損失6,235百万円となっております。なお、現時点では、この処理により減損会計に関しては概ね対応したものと考えております。今後、不動産賃貸市場の悪化等の要因が、当社グループ資産の価値低下につながる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

・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、当中間期は△7,302百万円、前中間期は△13,771百万円となっております。この変動の一番の要因は、受託販売業務における分譲代金等の預り金の変動であります。当中間期末は、預り金が前期末に比べて大きく減少したため、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなりました。今後も預り金の変動により、営業キャッシュ・フローが大きく変動する可能性があります。

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。

・当社は、「貸金業の規制等に関する法律」に基づく登録を受け、不動産取引に係るローン業務を行っております。

⑤親会社との関係

・親会社との取引関係

当社の親会社は住友不動産株式会社（平成18年９月30日現在、当社発行済株式総数の70.3%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：前期4.7%）

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

・親会社との役員の兼任

当社の役員24名のうち、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５名であります。

４．中間連結財務諸表等

（１）比較中間連結貸借対照表

（単位：百万円、端数切り捨て）

期別 / 科目	当中間連結会計期間末（平成18年９月30日現在）			前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成18年３月31日現在）			増減			前中間連結会計期間末（平成17年９月30日現在）		
	金額		構成比	金額		構成比	金額		比率	金額		構成比
（資産の部）			%			%			%			%
Ⅰ 流動資産												
１．現金及び預金		8,570			21,065			△12,494			8,373	
２．営業未収入金		365			814			△ 448			403	
３．営業貸付金		—			11,582			△11,582			11,675	
４．有価証券		2			2			△ 0			2	
５．たな卸資産		6,966			4,835			2,130			3,729	
６．繰延税金資産		1,825			2,765			△ 940			1,959	
７．その他		1,015			1,093			△ 77			1,403	
８．貸倒引当金		△ 9			△ 2,139			2,129			△ 1,059	
流動資産合計		18,737	20.3		40,021	38.0		△21,283	△53.2		26,488	28.8
Ⅱ 固定資産												
１．有形固定資産												
(1) 建物及び構築物※1	11,086			11,245			△ 158			11,403		
(2) 土地	45,475			45,517			△ 41			45,517		
(3) その他※1	265	56,828		262	57,025		3	△ 196		253	57,174	
２．無形固定資産		869			998			△ 129			1,105	
３．投資その他の資産												
(1) 差入保証金・敷金	4,777			4,742			35			4,692		
(2) 破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権	11,681			—			11,681			—		
(3) 繰延税金資産	3,571			1,552			2,018			1,509		
(4) その他	830			1,204			△ 374			1,119		
(5) 貸倒引当金	△ 5,112	15,748		△ 162	7,337		△ 4,950	8,411		△ 162	7,159	
固定資産合計		73,446	79.7		65,361	62.0		8,084	12.4		65,438	71.2
資産合計		92,184	100		105,382	100		△13,198	△12.5		91,927	100

（単位：百万円、端数切り捨て）

期別 / 科目	当中間連結会計期間末（平成18年９月30日現在） 金額	構成比	前連結会計年度の要約連結貸借対照表（平成18年３月31日現在） 金額	構成比	増減 金額	比率	前中間連結会計期間末（平成17年９月30日現在） 金額	構成比
		%		%		%		%
（負債の部）								
Ⅰ 流動負債								
1．営業未払金	208		287		△ 79		191	
2．短期借入金	20,950		22,150		△ 1,200		28,375	
3．未払法人税等	3,784		4,780		△ 996		1,969	
4．賞与引当金	2,162		1,934		228		1,881	
5．預り金	7,642		18,229		△10,587		8,142	
6．その他	2,561		2,796		△ 235		1,817	
流動負債合計	37,309	40.5	50,179	47.6	△12,870	△25.6	42,377	46.1
Ⅱ 固定負債								
1．長期借入金	1,375		4,050		△ 2,675		4,825	
2．退職給付引当金	2,487		2,382		105		2,297	
3．役員退職慰労引当金	257		236		20		221	
4．その他	1,907		1,953		△ 46		1,847	
固定負債合計	6,028	6.5	8,622	8.2	△ 2,594	△30.1	9,191	10.0
負債合計	43,337	47.0	58,802	55.8	△15,465	△26.3	51,569	56.1
（純資産の部）								
Ⅰ 株主資本								
1．資本金	2,970		—		—		—	
2．資本剰余金	3,543		—		—		—	
3．利益剰余金	45,250		—		—		—	
4．自己株式	△ 0		—		—		—	
株主資本合計	51,762	56.2	—	—	—	—	—	—
Ⅱ 評価・換算差額等								
1．その他有価証券評価差額金	△ 61		—		—		—	
2．繰延ヘッジ損益	△ 12		—		—		—	
3．為替換算調整勘定	△ 2,841		—		—		—	
評価・換算差額等合計	△ 2,915	△ 3.2	—	—	—	—	—	—
純資産合計	48,846	53.0	—	—	—	—	—	—
負債純資産合計	92,184	100	—	—	—	—	—	—
（少数株主持分）	—	—	—	—	—	—	—	—
（資本の部）								
Ⅰ 資本金	—	—	2,970	2.8	—	—	2,970	3.2
Ⅱ 資本剰余金	—	—	3,543	3.4	—	—	3,543	3.9
Ⅲ 利益剰余金	—	—	42,411	40.3	—	—	37,536	40.8
Ⅳ その他有価証券評価差額金	—	—	△ 68	△ 0.1	—	—	△ 63	△ 0.1
Ⅴ 為替換算調整勘定	—	—	△ 2,274	△ 2.2	—	—	△ 3,627	△ 3.9
Ⅵ 自己株式	—	—	△ 0	△ 0.0	—	—	—	—
資本合計	—	—	46,580	44.2	—	—	40,357	43.9
負債、少数株主持分及び資本合計	—	—	105,382	100	—	—	91,927	100

（２）比較中間連結損益計算書

（単位：百万円、端数切り捨て）

期別 / 科目	当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで） 金額		百分比	前中間連結会計期間（平成17年４月１日から平成17年９月30日まで） 金額		百分比	増減 金額		比率	前連結会計年度の要約連結損益計算書（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで） 金額		百分比
			%			%			%			%
Ⅰ 営業収益		32,357	100		26,002	100		6,354	24.4		59,049	100
Ⅱ 営業原価		21,135	65.3		18,536	71.3		2,599	14.0		39,246	66.5
売上総利益		11,221	34.7		7,466	28.7		3,754	50.3		19,803	33.5
Ⅲ 販売費及び一般管理費												
1．従業員給料手当	506			492			14			1,030		
2．賞与引当金繰入額	63			63			0			52		
3．退職給付費用	7			10			△ 2			21		
4．役員退職慰労引当金繰入額	20			14			6			29		
5．賃借料	237			241			△ 4			484		
6．支払手数料	229			—			229			—		
7．貸倒引当金繰入額	—			28			△ 28			1,114		
8．その他	967	2,033	6.3	1,060	1,910	7.3	△ 93	122	6.4	2,225	4,957	8.4
営業利益		9,187	28.4		5,555	21.4		3,631	65.4		14,845	25.1
Ⅳ 営業外収益												
1．受取利息	5			3			1			8		
2．投資有価証券売却益	—			31			△ 31			—		
3．為替差益	342			189			152			483		
4．その他	12	360	1.1	17	242	0.9	△ 5	118	48.7	66	558	1.0
Ⅴ 営業外費用												
1．支払利息	111			104			6			196		
2．その他	19	130	0.4	11	116	0.4	7	14	12.2	37	233	0.4
経常利益		9,417	29.1		5,681	21.9		3,735	65.8		15,170	25.7
Ⅵ 特別損失												
1．固定資産除却損	9			9			△ 0			18		
2．貸倒引当金繰入額	2,820	2,829	8.7	—	9	0.1	2,820	2,819	28,744.9	—	18	0.0
税金等調整前中間(当期)純利益		6,587	20.4		5,672	21.8		915	16.1		15,152	25.7
法人税、住民税及び事業税	3,783			1,951			1,832			6,653		
法人税等調整額（△減算）	△ 1,087	2,695	8.4	309	2,260	8.7	△ 1,396	435	19.3	△ 503	6,150	10.5
中間（当期）純利益		3,892	12.0		3,411	13.1		480	14.1		9,001	15.2

（３）比較中間連結剰余金計算書

（単位：百万円、端数切り捨て）

期別 / 科目	前中間連結会計期間（平成17年４月１日から平成17年９月30日まで） 金額		前連結会計年度（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで） 金額	
（資本剰余金の部）				
Ⅰ 資本剰余金期首残高		3,543		3,543
Ⅱ 資本剰余金中間期末(期末)残高		3,543		3,543
（利益剰余金の部）				
Ⅰ 利益剰余金期首残高		35,081		35,081
Ⅱ 利益剰余金増加高				
１．中間（当期）純利益	3,411	3,411	9,001	9,001
Ⅲ 利益剰余金減少高				
１．配当金	915		1,630	
２．役員賞与	42	957	42	1,672
Ⅳ 利益剰余金中間期末(期末)残高		37,536		42,411

（４）中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	株主資本					評価・換算差額等	
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益
平成18年３月31日残高	2,970	3,543	42,411	△ 0	48,923	△ 68	－
中間連結会計期間中の変動額							
剰余金の配当			△ 1,000		△ 1,000		
利益処分による役員賞与			△ 52		△ 52		
中間純利益			3,892		3,892		
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）						7	△ 12
中間連結会計期間中の変動額合計	－	－	2,839	－	2,839	7	△ 12
平成18年９月30日残高	2,970	3,543	45,250	△ 0	51,762	△ 61	△ 12

（単位：百万円、端数切り捨て）

	評価・換算差額等		純資産合計
	為替換算調整勘定	評価・換算差額等合計	
平成18年３月31日残高	△ 2,274	△ 2,342	46,580
中間連結会計期間中の変動額			
剰余金の配当			△ 1,000
利益処分による役員賞与			△ 52
中間純利益			3,892
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額（純額）	△ 567	△ 572	△ 572
中間連結会計期間中の変動額合計	△ 567	△ 572	2,266
平成18年９月30日残高	△ 2,841	△ 2,915	48,846

（５）比較中間連結キャッシュ・フロー計算書

（単位：百万円、端数切り捨て）

期別 / 科目	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで) 金額	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで) 金額	増減 金額	増減 比率	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで) 金額
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー				%	
１．税金等調整前中間（当期）純利益	6,587	5,672	915		15,152
２．減価償却費	471	468	3		953
３．貸倒引当金の増加額	2,820	33	2,786		1,113
４．賞与引当金の増加額	228	92	135		145
５．退職給付引当金の増加額	105	59	46		144
６．役員退職慰労引当金の増加額(又は減少額)	20	△ 13	34		1
７．受取利息及び受取配当金	△ 10	△ 9	△ 1		△ 18
８．為替差益	△ 342	△ 189	△ 152		△ 483
９．支払利息	111	104	6		196
10．固定資産除却損	9	9	△ 0		18
11．投資有価証券売却益	－	△ 31	31		△ 31
12．売上債権の減少額(又は増加額)	447	128	318		△ 274
13．たな卸資産の減少額(又は増加額)	△ 2,130	27	△ 2,158		△ 1,078
14．営業貸付金の減少額(又は増加額)	11,537	△ 42	11,579		50
15．仕入債務の増加額(又は減少額)	△ 77	△ 27	△ 50		63
16．役員賞与の支払額	△ 52	△ 42	△ 10		△ 42
17．預り金の減少額	△ 10,587	△ 13,541	2,954		△ 3,453
18．破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権の増加額	△ 11,564	－	△11,564		－
19．その他営業活動によるキャッシュ・フロー	0	△ 632	633		264
小　計	△ 2,425	△ 7,933	5,507	－	12,719
20．利息及び配当金の受取額	8	5	3		14
21．利息の支払額	△ 116	△ 128	12		△ 234
22．法人税等の支払額	△ 4,768	△ 5,714	946		△ 7,703
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,302	△ 13,771	6,469	－	4,796
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー					
１．有形固定資産の取得による支出	△ 277	△ 109	△ 167		△ 210
２．無形固定資産の取得による支出	△ 78	△ 231	152		△ 236
３．投資有価証券の取得による支出	－	－	－		△ 100
４．投資有価証券の売却・償還による収入	273	20	252		404
５．その他投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 23	△ 55	31		4
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 106	△ 376	269	－	△ 138
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー					
１．短期借入金の純増加額	－	5,500	△ 5,500		4,500
２．長期借入れによる収入	－	2,000	△ 2,000		2,000
３．長期借入金の返済による支出	△ 3,875	△ 10,000	6,125		△ 16,000
４．自己株式の取得による支出	－	－	－		△ 0
５．配当金の支払額	△ 1,000	△ 914	△ 86		△ 1,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,875	△ 3,414	△ 1,461	－	△ 11,130
Ⅳ　現金及び現金同等物に係る換算差額	△ 210	705	△ 916	－	2,309
Ⅴ　現金及び現金同等物の減少額	△ 12,494	△ 16,856	4,361	－	△ 4,163
Ⅵ　現金及び現金同等物の期首残高	21,068	25,232	△ 4,163	△ 16.5	25,232
Ⅶ　現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	8,573	8,376	197	2.4	21,068

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

１．連結の範囲に関する事項

子会社は全て連結されております。

当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、株式会社パソシア、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売Ｎ．Ｙ．インク、Ｓ．Ｒ．Ｅ．Ｓ．－ＺＧＰインクの８社です。

２．持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関係会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社１社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による中間連結純損益及び連結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。

３．連結子会社の中間決算日等に関する事項

在外連結子会社の中間決算日は６月30日です。中間連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の中間財務諸表を使用し、中間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、他の連結子会社の中間決算日は、中間連結決算日と合致しております。

４．会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

a. 満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）によっております。

b. その他有価証券

・時価のあるもの

中間連結決算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。

②デリバティブ

時価法によっております。

③たな卸資産

a. 販売用不動産

個別法に基づく原価法によっております。

b. 未成業務支出金

個別法に基づく原価法によっております。

(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

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、中間財務諸表作成基準注解２により、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法によっております。

なお、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。

また、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。

②無形固定資産

ソフトウェア（自社利用分）について、社内における見込利用可能期間（５年）による定額法によっております。

③投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。

なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

②賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当中間連結会計期間の負担額を計上しております。

③退職給付引当金

中間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、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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。

④役員退職慰労引当金

中間連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく中間期末要支払額を計上しております。

(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。

(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。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

当中間連結会計期間にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

a. ヘッジ手段……金利スワップ
　ヘッジ対象……借入金

b. ヘッジ手段……為替予約及び通貨スワップ
　ヘッジ対象……外貨建予定取引

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。

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。

(6) 消費税等の会計処理について

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用に計上し、５年間で均等償却を行っております。

５．中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に満期日又は償還日が到来する短期的な投資を資金の範囲としております。

会計処理の変更

（貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準）

当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」（企業会計基準第５号　平成17年12月９日）及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」（企業会計基準適用指針第８号　平成17年12月９日）を適用しております。

これまでの資本の部の合計に相当する金額は、48,859百万円であります。

なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

表示方法の変更

（中間連結貸借対照表関係）

１．前中間連結会計期間において区分掲記しておりました「営業貸付金」（当中間連結会計期間45百万円）は、資産総額の百分の五以下となったため、当中間連結会計期間より流動資産「その他」に含めて表示しております。

２．前中間連結会計期間において投資その他の資産「その他」に含めて表示しておりました「破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権」（前中間連結会計期間117百万円）は、資産総額の百分の五を超えることとなったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。

（中間連結損益計算書関係）

前中間連結会計期間において販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」（前中間連結会計期間157百万円）は、販売費及び一般管理費の総額の百分の十を超えることとなったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。

注記事項

（中間連結貸借対照表関係）

<table>
<tr><th>当中間連結会計期間末
（平成18年９月30日現在）</th><th>前中間連結会計期間末
（平成17年９月30日現在）</th><th>前連結会計年度末
（平成18年３月31日現在）</th></tr>
<tr>
<td>※１．有形固定資産減価償却累計額は、10,217百万円であります。

○偶発債務
中間連結会計期間末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。
（単位：百万円）
<table>
<tr><th>被保証者</th><th>保証金額</th></tr>
<tr><td>ローン利用者</td><td>14</td></tr>
<tr><td>一般顧客</td><td>8</td></tr>
<tr><td>計</td><td>22</td></tr>
</table>
（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。</td>
<td>※１．有形固定資産減価償却累計額は、9,720百万円であります。

○偶発債務
中間連結会計期間末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。
（単位：百万円）
<table>
<tr><th>被保証者</th><th>保証金額</th></tr>
<tr><td>ローン利用者</td><td>24</td></tr>
<tr><td>一般顧客</td><td>2</td></tr>
<tr><td>計</td><td>26</td></tr>
</table>
（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。</td>
<td>※１．有形固定資産減価償却累計額は、9,981百万円であります。

○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。
（単位：百万円）
<table>
<tr><th>被保証者</th><th>保証金額</th></tr>
<tr><td>ローン利用者</td><td>24</td></tr>
<tr><td>計</td><td>24</td></tr>
</table>
（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。</td>
</tr>
</table>

（中間連結損益計算書関係）

当中間連結会計期間 （平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）	前中間連結会計期間 （平成17年４月１日から平成17年９月30日まで）	前連結会計年度 （平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）
○当社グループの営業収益のうち受託販売収益は、事業の特質として上半期に比べ下半期に新築物件の竣工が多いため、受託販売収益の上半期と下半期との間には著しい季節的変動があります。	○当社グループの営業収益のうち受託販売収益は、事業の特質として上半期に比べ下半期に新築物件の竣工が多いため、受託販売収益の上半期と下半期との間には著しい季節的変動があります。	――――

（中間連結株主資本等変動計算書関係）

当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）

１．発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増　　加	減　　少	当中間連結会計期間末
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	当中間連結会計期間末
普通株式（株）	130	－	－	130

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決　　議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	１株当たり配当額（円）	基　準　日	効力発生日
平成18年６月28日定時株主総会	普通株式	1,000	35.00	平成18年３月31日	平成18年６月29日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間末後となるもの

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18年11月９日取締役会	普通株式	1,143	利益剰余金	40.00	平成18年９月30日	平成18年12月７日

（中間連結キャッシュ・フロー計算書関係）

当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）	前中間連結会計期間（平成17年４月１日から平成17年９月30日まで）	前連結会計年度（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）
現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 百万円 現金及び預金　8,570 有価証券（ＭＭＦ）　2 現金及び現金同等物　8,573	現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 百万円 現金及び預金　8,373 有価証券（ＭＭＦ）　2 現金及び現金同等物　8,376	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 百万円 現金及び預金　21,065 有価証券（ＭＭＦ）　2 現金及び現金同等物　21,068

（１株当たり情報）

当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
１株当たり純資産額　1,707.94円	１株当たり純資産額　1,411.12円	１株当たり純資産額　1,626.87円
１株当たり中間純利益　136.09円	１株当たり中間純利益　119.29円	１株当たり当期純利益　312.92円

（注）１．潜在株式調整後１株当たり中間(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株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
１株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(百万円)	3,892	3,411	9,001
普通株主に帰属しない金額(百万円)	―	―	52
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	―	―	52
普通株式に係る中間(当期)純利益(百万円)	3,892	3,411	8,949
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,870	28,600,000	28,599,959

①セグメント情報

（１）事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	仲　介	受託販売	賃　貸	不動産販　売	その他	計	消去又は全　社	連　結
営　業　収　益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	24,096	1,674	1,163	4,673	749	32,357	―	32,357
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	142	17	90	―	0	251	(　251)	―
計	24,239	1,691	1,253	4,673	749	32,608	(　251)	32,357
営　業　費　用	15,849	1,242	569	3,961	197	21,821	1,348	23,169
営　業　利　益	8,389	449	683	712	551	10,787	(1,599)	9,187

（注）１．事業区分の方法
当社グループの事業内容を勘案して区分しております。
２．各事業区分の主な内容は次のとおりです。
仲　　介：不動産の仲介
受 託 販 売：不動産の受託販売
賃　　貸：不動産の賃貸
不動産販売：不動産の売買
そ　の　他：住宅ローンに係る事務代行、不動産ファンド関連等
３．営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,601百万円であり、主として中間連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。
４．前中間連結会計期間において区分表示しておりました「ローン」は、当該事業の重要性が低下したため、当中間連結会計期間より「その他」に含めて表示することに変更しております。なお、当中間連結会計期間のセグメント情報を、前中間連結会計期間と同様の事業区分とした場合、次のとおりであります。

当中間連結会計期間（平成18年４月１日から平成18年９月30日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	仲　介	受託販売	賃　貸	不動産販　売	ローン	その他	計	消去又は全　社	連　結
営　業　収　益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	24,096	1,674	1,163	4,673	208	540	32,357	―	32,357
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	142	17	90	―	―	0	251	(　251)	―
計	24,239	1,691	1,253	4,673	208	540	32,608	(　251)	32,357
営　業　費　用	15,849	1,242	569	3,961	158	39	21,821	1,348	23,169
営　業　利　益	8,389	449	683	712	49	501	10,787	(1,599)	9,187

前中間連結会計期間（平成17年４月１日から平成17年９月30日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	仲　介	受託販売	賃　貸	不動産販　売	ローン	その他	計	消去又は全　社	連　結
営　業　収　益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	19,983	1,873	1,102	2,582	370	89	26,002	―	26,002
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	30	3	95	―	―	2	132	(132)	―
計	20,014	1,877	1,197	2,582	370	91	26,134	(132)	26,002
営　業　費　用	13,999	1,787	617	2,362	197	52	19,017	1,429	20,446
営　業　利　益	6,014	89	580	220	173	39	7,117	(1,561)	5,555

（注）１．事業区分の方法
当社グループの事業内容を勘案して区分しております。
２．各事業区分の主な内容は次のとおりです。
仲　　介：不動産の仲介
受 託 販 売：不動産の受託販売
賃　　貸：不動産の賃貸
不動産販売：不動産の売買
ロ　ー　ン：住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
そ　の　他：不動産ファンド関連等
３．営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,565百万円であり、主として中間連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。
４．前中間連結会計期間において「その他」に含めておりました「不動産販売」は、当該セグメントの営業収益が全セグメントの10%以上となったため、前連結会計年度より区分表示することに変更しております。なお、前中間連結会計期間のセグメント情報を、当中間連結会計期間と同様の事業区分とした場合、次のとおりであります。

前中間連結会計期間（平成16年４月１日から平成16年９月30日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	仲　介	受託販売	賃　貸	不動産販　売	ローン	その他	計	消去又は全　社	連　結
営　業　収　益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	18,664	2,046	1,124	2,476	371	14	24,696	―	24,696
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	65	11	91	―	―	1	170	(170)	―
計	18,729	2,058	1,216	2,476	371	15	24,867	(170)	24,696
営　業　費　用	13,235	1,930	666	2,220	213	21	18,287	1,164	19,452
営　業　利　益（△損　失）	5,494	127	550	255	158	△ 5	6,579	(1,334)	5,244

前連結会計年度（平成17年４月１日から平成18年３月31日まで）

（単位：百万円、端数切り捨て）

	仲　介	受託販売	賃　貸	不動産販　売	ローン	その他	計	消去又は全　社	連　結
営　業　収　益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	44,550	6,451	2,212	4,885	806	143	59,049	―	59,049
(2) セグメント間の内部営業収益又は振替高	166	7	186	―	―	2	361	(　361)	―
計	44,716	6,458	2,398	4,885	806	145	59,411	(　361)	59,049
営　業　費　用	28,860	5,300	1,208	4,462	404	94	40,331	3,872	44,204
営　業　利　益	15,856	1,158	1,190	423	401	50	19,080	(4,234)	14,845

（注）１．事業区分の方法
当社グループの事業内容を勘案して区分しております。
２．各事業区分の主な内容は次のとおりです。
仲　　介：不動産の仲介
受 託 販 売：不動産の受託販売
賃　　貸：不動産の賃貸
不動産販売：不動産の売買
ロ　ー　ン：住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
そ　の　他：不動産ファンド関連等
３．営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,241百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

（２）所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前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に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

（３）海外営業収益

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間及び前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。

②リース取引

ＥＤＩＮＥＴにより開示を行うため、記載を省略しております。

③有価証券

（当中間連結会計期間）

１．時価のある有価証券

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	当中間連結会計期間（平成18年９月30日現在）		
(1) 満期保有目的の債券	中間連結貸借対照表計上額	時　　価	差　　額
①国債・地方債等	1,191	1,184	△　7
合　　計	1,191	1,184	△　7
(2) その他有価証券	取　得　原　価	中間連結貸借対照表計上額	差　　額
①株　　式	606	503	△　103
合　　計	606	503	△　103

２．時価評価されていない主な有価証券（時価のある有価証券のうち満期保有目的の債券を除く）

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	当中間連結会計期間（平成18年９月30日現在）
(1) その他有価証券	中間連結貸借対照表計上額
①非上場株式	246
合　　計	246

（前中間連結会計期間）

１．時価のある有価証券

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	前中間連結会計期間（平成17年９月30日現在）		
(1) 満期保有目的の債券	中間連結貸借対照表計上額	時　　価	差　　額
①国債・地方債等	1,149	1,146	△　3
合　　計	1,149	1,146	△　3
(2) その他有価証券	取　得　原　価	中間連結貸借対照表計上額	差　　額
①株　　式	505	398	△　107
合　　計	505	398	△　107

２．時価評価されていない主な有価証券（時価のある有価証券のうち満期保有目的の債券を除く）

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	前中間連結会計期間（平成17年９月30日現在）
(1) その他有価証券	中間連結貸借対照表計上額
①非上場株式 ②投資事業有限責任組合に類する組合への出資	246 273
合　　計	519

（前連結会計年度）

１．時価のある有価証券

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	前連結会計年度（平成18年３月31日現在）		
(1) 満期保有目的の債券	連結貸借対照表計上額	時　　価	差　　額
①国債・地方債等	1,170	1,154	△　15
合　　計	1,170	1,154	△　15
(2) その他有価証券	取得原価	連結貸借対照表計上額	差　　額
①株　　式	606	490	△　115
合　　計	606	490	△　115

２．時価評価されていない主な有価証券（時価のある有価証券のうち満期保有目的の債券を除く）

（単位：百万円、端数切り捨て）

区　　分	前連結会計年度（平成18年３月31日現在）
(1) その他有価証券	連結貸借対照表計上額
①非上場株式 ②投資事業有限責任組合に類する組合への出資	246 273
合　　計	519

④デリバティブ取引

ＥＤＩＮＥＴにより開示を行うため、記載を省略しております。

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

なお、当中間連結会計期間より事業の種類別セグメントの区分を変更しており、前年同期比較にあたっては、前中間連結会計期間を変更後の区分により行っております。

（単位：百万円、端数切り捨て）

事業の種類別 セグメントの名称	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前年同期比	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
仲介業務	24,239	20,014	＋ 21.1%	44,716
受託販売業務	1,691	1,877	△ 9.9	6,458
賃貸業務	1,253	1,197	＋ 4.7	2,398
不動産販売業務	4,673	2,582	＋ 81.0	4,885
その他の業務	749	462	＋ 62.1	951
小計	32,608	26,134	＋ 24.8	59,411
消去又は全社	△ 251	△ 132	－	△ 361
合計	32,357	26,002	＋ 24.4	59,049

（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。

(1) 件数

（単位：件）

区分	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前年同期比	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
首都圏	7,050	6,552	＋ 7.6%	13,531
関西圏	4,999	4,929	＋ 1.4	10,186
その他	2,224	2,075	＋ 7.2	4,226
合計	14,273	13,556	＋ 5.3	27,943

(2) 取扱高

（単位：百万円、端数切り捨て）

区分	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前年同期比	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
首都圏	333,311	251,425	＋ 32.6%	593,865
関西圏	118,588	105,367	＋ 12.5	233,187
その他	59,905	46,324	＋ 29.3	101,841
合計	511,805	403,117	＋ 27.0	928,894

(3) 収益

（単位：百万円、端数切り捨て）

区分	当中間連結会計期間 (平成18年４月１日から 平成18年９月30日まで)	前中間連結会計期間 (平成17年４月１日から 平成17年９月30日まで)	前年同期比	前連結会計年度 (平成17年４月１日から 平成18年３月31日まで)
首都圏	15,696	12,704	＋ 23.6%	28,542
関西圏	5,686	4,953	＋ 14.8	10,954
その他	2,856	2,356	＋ 21.2	5,219
合計	24,239	20,014	＋ 21.1	44,716

３．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。