

【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25年6月26日
【事業年度】	第39期(自 平成24年4月1日 至 平成25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 田 中 俊 和
【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】	財務経理部長 影 山 和 徳
【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】	財務経理部長 影 山 和 徳
【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) 連結経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	50,544	55,942	58,890	58,091	57,191
経常利益 (百万円)	6,813	9,322	10,767	12,715	11,994
当期純利益 (百万円)	3,570	5,403	6,197	7,044	7,331
包括利益 (百万円)	—	—	4,874	6,400	8,591
純資産額 (百万円)	60,211	62,725	64,740	68,281	74,013
総資産額 (百万円)	98,963	105,277	105,391	118,988	116,557
1株当たり純資産額 (円)	2,105.32	2,193.22	2,263.66	2,387.47	2,587.88
1株当たり 当期純利益金額 (円)	124.83	188.93	216.71	246.30	256.34
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	60.8	59.6	61.4	57.4	63.5
自己資本利益率 (%)	5.8	8.8	9.7	10.6	10.3
株価収益率 (倍)	22.7	21.5	15.3	15.7	21.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△23,214	14,769	6,117	19,928	4,146
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	526	△1,008	467	260	△896
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	5,517	△7,425	△2,885	△5,192	△7,492
現金及び現金同等物の 期末残高 (百万円)	16,895	22,853	26,037	40,368	37,085
従業員数 (名)	3,058	3,047	2,937	2,993	3,059

(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 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成21年 3 月	平成22年 3 月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月
営業収益 (百万円)	45,722	48,112	49,906	51,559	51,951
経常利益 (百万円)	5,902	9,154	9,792	11,947	11,448
当期純利益 (百万円)	3,236	5,590	5,714	6,646	6,990
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)	59,689	62,421	65,275	69,059	73,208
総資産額 (百万円)	109,672	114,939	115,273	129,942	126,798
1株当たり純資産額 (円)	2,087.05	2,182.59	2,282.39	2,414.69	2,559.76
1株当たり配当額 (内1株当たり 中間配当額) (円)	120 (60)	100 (40)	100 (40)	100 (40)	100 (40)
1株当たり 当期純利益金額 (円)	113.17	195.48	199.80	232.38	244.41
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	54.4	54.3	56.6	53.1	57.7
自己資本利益率 (%)	5.4	9.2	8.9	9.9	9.8
株価収益率 (倍)	25.0	20.8	16.6	16.7	22.9
配当性向 (%)	106.0	51.2	50.0	43.0	40.9
従業員数 (名)	2,975	2,968	2,859	2,898	2,941

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

昭和50年3月	住友不動産株式会社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等の販売を担当する会社として、東京都千代田区丸の内に泉住宅販売株式会社(資本金5百万円、同社全額出資)を設立
昭和50年7月	住友不動産販売株式会社に商号変更 本店事務所を東京都新宿区に開設
昭和51年6月	住友不動産株式会社以外の事業主が開発・分譲する物件の受託販売を開始
昭和54年6月	住友不動産株式会社より不動産仲介業務を譲受け、仲介業務に進出
昭和57年6月	CIを導入し、仲介業務の総称を「住友の仲介・Step(ステップ)」に統一
昭和57年9月	本店所在地を中央区京橋に変更
昭和61年7月	50店目の仲介店舗を開設
昭和62年4月	米国デラウェア州に現地法人米国住友不動産販売インク(連結子会社)を設立
平成元年11月	100店目の仲介店舗を開設
平成2年10月	米国ニューヨーク州に現地法人S.R.E.S.コロンバスインク(現住友不動産販売N.Y.インク、連結子会社)を設立
平成5年10月	六本木ファーストビル、六本木ファーストプラザ・ビュータワーが竣工
平成7年3月	150店目の仲介店舗を開設
平成7年6月	パルハウジング株式会社(現ステップ・プロパティーズ株式会社、連結子会社)を設立
平成10年6月	東京証券取引所市場第二部に上場
平成12年9月	東京証券取引所市場第一部に上場
平成13年6月	ステップ不動産販売株式会社(現ステップ・アソシエイツ株式会社、連結子会社)、ウエル横浜株式会社(現ウエル東京株式会社、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25年3月 未現在	仲介店舗数249店舗

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、当社は同社より本店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、以下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、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、当社は、賃貸資産の管理業務をステップ・プロパティーズ株式会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

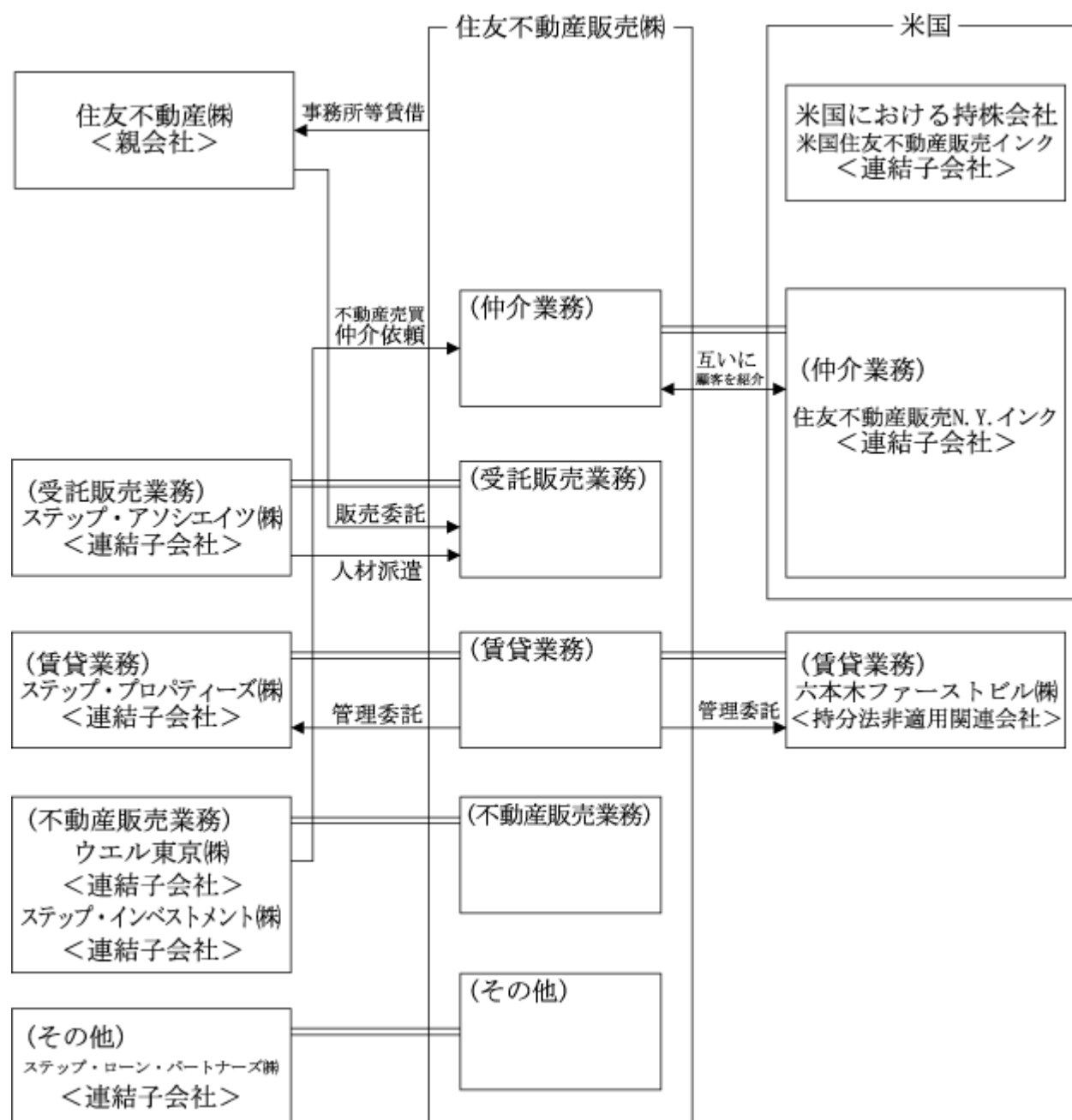
ウエル東京株式会社(連結子会社)及びステップ・インベストメント株式会社(連結子会社)が、不動産販売業務を行っております。

なお、ウエル東京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

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(株)	東京都新宿区	122,805	不動産賃貸 不動産販売	70.3	当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、同社より本店事務所等を賃借しております。 役員の兼任 1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(株) (注) 1	東京都新宿区	480	不動産賃貸	100	当社は、同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(株)	東京都新宿区	30	不動産の受託 販売に係る人 材派遣事業	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
ウエル東京(株)	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
ステップ・ローン・ パートナーズ(株)	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(株)	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	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25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	2,520
受託販売業務	366
賃貸業務	4
不動産販売業務	18
その他	24
全社(共通)	127
合計	3,059

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。
 2 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

平成25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)
2,941	35.1	9.0	6,539,016

セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	2,516
受託販売業務	298
賃貸業務	—
その他	—
全社(共通)	127
合計	2,941

- (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 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

(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、震災からの復興需要や政策効果により緩やかな回復で始まったものの、上半期については、欧州債務問題の再燃など海外経済の減速等を背景として、輸出や生産の減少により景気の底割れが懸念されるなど不透明な状況が続きました。下期に入り政権交代以降については、デフレ脱却に向けた金融緩和と景気回復のための各種政策効果への期待感から、円安が進み株価も上昇するなど景気は回復の兆しを見せておりますが、当連結会計年度における当社グループの営業収益は57,191百万円(前期比1.6%減)、営業利益は11,991百万円(同6.0%減)、経常利益は11,994百万円(同5.7%減)、当期純利益は7,331百万円(同4.1%増)となりました。

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〕

当不動産流通業界における中古住宅等の取引は、低金利が続く中、前半においては震災の反動増により、後半においてはアベノミクス効果等による買い時感の高まりにより、成約件数につきましては増加基調で推移いたしました。一方、平均取扱価格につきましては、第4四半期に入り下げ止まりの兆しが顕著ですが、年間では小幅な下落となりました。

このような業界環境の下、当社仲介業務における取扱件数は、33,180件(前期比5.5%増)と過去最高を更新いたしました。ホールセール部門において大型案件が減少したことにより、取扱高は858,924百万円(同3.8%減)となりました。主力のリテール部門においては増収を確保し、全体でも営業収益は46,835百万円(同1.9%増)となりましたが、利益率の高いホールセール部門の減収の影響は大きく、営業利益は13,429百万円(同3.0%減)の計上となりました。

なお、当連結会計年度において、首都圏に「仙川」、関西圏に「西神中央」、北海道に「札幌白石」の3店舗を新規出店し、当連結会計年度末現在の直営ネットワークは、首都圏143店舗、関西圏72店舗、その他34店舗の計249店舗となりました。

〔受託販売業務〕

受託販売業務におきましては、新築マンションの供給戸数が首都圏・関西圏ともに増加を示し、契約率も順調に推移する中、当社においては関西圏・地方圏の大型物件の引渡しが前連結会計年度に比べて大きく減少した為、取扱件数は3,511件(前期比5.5%減)となりましたが、取扱単価の高い首都圏の引渡件数が増加したことにより、取扱高は144,701百万円(同0.2%増)と前期並みとなりました。手数料率の低下により営業収益は4,161百万円(同7.3%減)と減少したものの、効率的な人員配置等により利益率が向上し、営業利益は823百万円(同0.9%増)を計上いたしました。

〔賃貸業務〕

賃貸業務におきましては、東京都心部のオフィスビル市場において、空室率はわずかながら改善を示しておりますが、平均賃料は弱含みで推移する中、営業収益は1,977百万円(前期比1.4%増)、営業利益は985百万円(同1.2%増)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、国内連結子会社で行っている宅地分譲において、景気の不透明感から高額物件に対する買い手の慎重な姿勢が続きました。年明け以降は契約の進捗も改善いたしましたが、営業収益は4,114百万円(前期比25.6%減)に留まり、29百万円(同314百万円減)の営業損失となりました。

〔その他〕

その他の業務におきましては、住宅ローンに係る事務代行業務等により、営業収益は581百万円(前期比2.9%減)、営業利益は256百万円(同1.3%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40,368百万円から3,283百万円減少(8.1%減)し、37,085百万円となりました。

〔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12,011百万円の計上、預り金の減少額3,785百万円、法人税等の支払額5,225百万円等により、4,146百万円の収入(前連結会計年度は19,928百万円の収入)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、7,931百万円の収入(前連結会計年度は8,279百万円の収入)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、主に有形固定資産の取得による支出により、896百万円の支出(前連結会計年度は260百万円の収入)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の返済及び配当金の支払い等により、7,492百万円の支出(前連結会計年度は5,192百万円の支出)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。

セグメントの名称	営業収益(百万円)	前期比(%)
仲介業務	46,835	+1.9
受託販売業務	4,161	△7.3
賃貸業務	1,977	+1.4
不動産販売業務	4,114	△25.6
その他	581	△2.9
調整額	△478	—
合計	57,191	△1.6

(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	1,671	+9.0	25,941	+12.4	1,517	+17.8
東北地方	601	+5.3	10,953	+13.3	683	+12.8
関東地方	15,021	+4.3	482,156	△10.8	26,469	△1.7
中部地方	2,344	+6.3	57,658	+5.3	3,082	+2.0
近畿地方	11,989	+6.5	250,626	+5.7	13,275	+5.7
中国地方	946	+11.7	17,469	+22.5	979	+25.5
九州地方	582	△2.7	11,787	+5.9	660	+7.0
国内における仲介業務計	33,154	+5.5	856,593	△3.8	46,668	+1.9
海外における仲介業務	26	△18.8	2,331	+11.7	166	△3.5
合計	33,180	+5.5	858,924	△3.8	46,835	+1.9

3 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済は、金融緩和や経済対策による公共投資の増加などが追い風となり、企業や消費者のマインドの改善と相俟って、本年央頃には緩やかな回復に向かうことが期待されております。また、下期には消費税率引き上げ前の駆け込み需要が発生すると予想されることから、年度全体でも高い成長が見込まれております。一方で、欧州情勢を巡ってはなお不透明感が強く、また、米国の財政問題・中国の成長率の鈍化など、海外経済に起因するリスクについては引き続き注意が必要です。

当不動産流通業界におきましては、低金利が続く景況感が改善する中、物件価格の先高感も強まっていることから、一般消費者の住宅購入意欲の高まりとともに、成約件数については引き続き増加基調で推移するものと思われま

す。このような状況の中、当社グループにおきましては、生産性の追求、効率性の向上を目標に、引き続き主力の仲介業務を核として、伸長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、地域密着を深め、地域特性に応じた営業戦略を推進するとともに、若手戦力の生産性向上を早期に実現し、多様化するエンドユーザーの住宅需要を着実に取り込んでまいります。ホールセール部門につきましては、法人顧客に対する組織的なアプローチを強化することにより、新規顧客の開拓と収益力の向上に努めてまいります。

受託販売業務につきましては、受託物件獲得競争は厳しさを増しておりますが、優良受託物件の仕入体制の強化とともに、販売効率の向上に努めてまいります。

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

4 【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済情勢の変化

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

(2) 競争

不動産業界において、不動産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24年3月末現在、約12万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4,146百万円の収入、前連結会計年度は19,928百万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11,649百万円増加しておりますが、当連結会計年度末は預り金が前連結会計年度末に比べて3,785百万円減少したため、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7,931百万円の収入(前期比4.2%減)、前連結会計年度8,279百万円の収入(前々期比7.1%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25年3月31日現在、当社発行済株式総数の70.31%を保有)であり、当社は同社が開発・分譲するマンション、戸建住宅等を、同社より委託を受け販売しております。また、当社は同社より本店事務所等を賃借しております。(営業収益に占める親会社からの営業収益の割合：当連結会計年度1.4%)

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13名(平成25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1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・戸建住宅等の販売に際しての当社が委託を受ける業務、委託手数料並びに両者の販売経費の分担等	平成12年4月1日	契約期間は1年間とし、いずれかの申し出がない限り、更に1年間延長。以後同様。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 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、受託販売物件ごとに個別原価を集計し、受託販売収益が計上された時点で、原価計上しております。

② 貸倒引当金の計上基準

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

③ 退職給付引当金の計上基準

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

④ 繰延税金資産の回収可能性の評価

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 概況

当連結会計年度におけるわが国経済及び当不動産流通業界の環境につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載したとおりですが、当連結会計年度における当社グループの営業収益は57,191百万円(前期比1.6%減)、営業利益は11,991百万円(同6.0%減)、経常利益は11,994百万円(同5.7%減)、当期純利益は7,331百万円(同4.1%増)を計上いたしました。

② 営業収益

営業収益は、前連結会計年度に比べて1.6%減少の57,191百万円となりました。

仲介業務の営業収益は、リテール部門は増収となりましたが、ホールセール部門は減収となり、前連結会計年度に比べて1.9%増加の46,835百万円となりました。取扱件数は、前連結会計年度に比べて5.5%増加の33,180件と過去最高を更新いたしました。ホールセール部門において大型案件が減少したことにより、取扱高は前連結会計年度に比べて3.8%減少の858,924百万円となりました。手数料率は、リテール部門が低下したものの、ホールセール部門が上昇したため、全体の手数料率は前連結会計年度の5.15%から当連結会計年度は5.45%と、0.3ポイント上昇いたしました。平均取扱価格につきましては、全体では前連結会計年度に比べて8.9%の下降、リテール部門のみでは1.7%下降しております。

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

③ 営業原価、販売費及び一般管理費

営業原価は、主に不動産販売原価の減少等により、前連結会計年度に比べて0.7%減少の40,858百万円となり、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0.5ポイント上昇し、71.4%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4.2%上昇の4,340百万円となり、営業収益に対する割合も、前連結会計年度に比べて0.4ポイント上昇し、7.6%となりました。

④ 営業利益

営業利益は、営業原価・販売費及び一般管理費の減少額以上に、営業収益が減少したため、前連結会計年度に比べて6.0%減少の11,991百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の22.0%から21.0%と、1.0ポイント下降しております。

仲介業務の営業利益は、前連結会計年度に比べて3.0%減少の13,429百万円となりました。営業利益率も、前連結会計年度の30.1%から28.7%と1.4ポイント下降いたしました。営業利益率下降の主要因といたしましては、全体と同様に営業原価・販売費及び一般管理費の減少以上に営業収益の減少が大きかったことが挙げられます。

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

⑤ 営業外収益(費用)

営業外収益(費用)の純額は、前連結会計年度の△44百万円から46百万円増加し、当連結会計年度は2百万円となりました。増加の要因としては、主に為替差益が大きく変動したことが挙げられます。

(3) 財政状態

流動資産は、現金及び預金が減少したことに加え、所有目的の変更により販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えたことにより、前連結会計年度に比べて4,810百万円減少の46,430百万円となりました。

有形固定資産は、上記振替え等により、前連結会計年度に比べて1,746百万円増加の56,408百万円となりました。

無形固定資産は、前連結会計年度に比べて104百万円減少の515百万円となりました。

投資その他の資産は、前連結会計年度に比べて736百万円増加の13,203百万円となりました。

以上により、固定資産は、前連結会計年度に比べて2,378百万円増加の70,126百万円となりました。

また、資産合計では、前連結会計年度に比べて2,431百万円減少の116,557百万円となりました。

流動負債は、借入金と預り金の減少等により、前連結会計年度に比べて8,395百万円減少の37,854百万円となりました。

固定負債は、前連結会計年度に比べて232百万円増加の4,689百万円となりました。

以上により、負債合計では、前連結会計年度に比べて8,163百万円減少の42,544百万円となりました。

純資産の部は、当期純利益の計上に伴う利益剰余金の増加等により、前連結会計年度に比べて5,731百万円増加の74,013百万円となりました。

これらの結果、自己資本比率は前連結会計年度の57.4%から63.5%と、6.1ポイント上昇いたしました。

(4) キャッシュ・フロー

当社グループの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12,011百万円の計上、預り金の減少額3,785百万円、法人税等の支払額5,225百万円等により、4,146百万円の収入(前連結会計年度は19,928百万円の収入)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増減額を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、7,931百万円の収入(前連結会計年度は8,279百万円の収入)であります。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に有形固定資産の取得による支出により、896百万円の支出(前連結会計年度は260百万円の収入)となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金の返済及び配当金の支払い等により、7,492百万円の支出(前連結会計年度は5,192百万円の支出)となりました。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度については、仲介業務用店舗の新設等により1,011百万円の設備投資を行いました。
セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	投資金額(百万円)
仲介業務	149
受託販売業務	5
賃貸業務	786
不動産販売業務	0
その他	2
全社(共通)	68
合計	1,011

- (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25年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	面積(㎡)		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	31,061.63 (2,193.39)	5,688.14	6,245	41,078	—	360	47,684	—
本社営業セン ター (東京都新宿区) 他248店舗等	仲介業務	仲介業務用店 舗	143.00 (42,750.66)	— (229.00)	736	—	—	3,823	4,559	2,516
北海道住宅販売 センター (北海道札幌市 中央区) 他2店舗等	受託販売業務	受託販売業務 用店舗	— (1,137.22)	—	7	—	1	78	88	298
本店事務所等	全社(共通)	本店事務所等	— (3,743.88)	—	27	—	44	735	806	127

- (注) 1 面積欄の()内の数値は、賃借中のものを外数で示しております。
2 帳簿価額のうち「その他」には、「敷金及び保証金」が含まれております。
3 提出会社の主な賃貸業務用設備は、次のとおりであります。

名称 (所在地)	構造・規模	面積(㎡)		帳簿価額(百万円)				竣工又は 取得年月
		建物	土地	建物及び 構築物	土地	その他	合計	
六本木ファース トビル (東京都港区)	鉄骨造 地上20階地下 4階 塔屋2階建	30,802.42	5,212.11	6,202	39,445	10	45,657	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							

(2) 国内子会社

平成25年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメン トの名称	設備の内容	面積(㎡)		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	11,888.82	7,988.05	1,587	5,313	2	6,902	—

(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25年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成25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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 有償一般募集

ブックビルディング方式による募集

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

(6)【所有者別状況】

平成25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)	—	37	32	28	174	5	6,697	6,973
所有株式数(単元)	—	382,704	11,683	2,021,206	213,848	9	230,510	2,859,960
所有株式数の割合(%)	—	13.38	0.41	70.67	7.48	0.00	8.06	100

(注) 自己株式180株は、「個人その他」に18単元含まれております。

(7)【大株主の状況】

平成25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	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	70.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,119	3.92
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	942	3.29
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	680	2.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	307	1.07
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	287	1.00
RBC ISB A/C DUB NON RESIDENT/ DOMESTIC RATE (常任代理人 シティバンク銀行株式会社)	14 PORTE DE FRANCE, ESCH-SUR-ALZETTE, LUXEMBOURG, L-4360 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	155	0.54
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	149	0.52
CMBL S.A. RE MUTUAL FUNDS (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区月島四丁目16番13号)	130	0.46
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区月島四丁目16番13号)	126	0.44
計	—	24,008	83.95

(8)【議決権の状況】

①【発行済株式】

平成25年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 180	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,420	2,859,942	—
単元未満株式	普通株式 400	—	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	—	2,859,942	—

②【自己株式等】

平成25年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 住友不動産販売株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	180	—	180	0.00
計	—	180	—	180	0.00

(9)【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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	180	—	180	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25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。

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、前事業年度と同額の1株当たり100円(うち中間配当40円)の配当を実施することを決定いたしました。

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

なお、当社は、「取締役会の決議により、毎年9月30日の株主名簿に記録された株主又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24年11月2日 取締役会決議	1,143	40
平成25年6月26日 定時株主総会決議	1,715	60

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成21年3月	平成22年3月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	5,280	4,870	4,795	3,985	5,730
最低(円)	1,612	2,730	2,885	2,900	3,250

(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24年10月	11月	12月	平成25年1月	2月	3月
最高(円)	3,910	3,905	4,085	4,525	4,695	5,730
最低(円)	3,580	3,410	3,490	3,965	3,960	4,095

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役会長	—	岩 井 重 人	昭和5年4月25日生	昭和24年4月 株式会社住友銀行(現株式会社三井住友銀行)入行 昭和55年4月 同行川崎支店長 昭和57年3月 当社専務取締役 昭和57年10月 代表取締役専務取締役 昭和58年6月 住友不動産株式会社取締役 昭和61年1月 同社常務取締役 昭和62年4月 米国住友不動産販売インク取締役社長 昭和63年6月 住友不動産株式会社代表取締役専務取締役 当社代表取締役副社長 平成5年6月 代表取締役社長 平成8年6月 住友不動産株式会社取締役 平成8年7月 米国住友不動産販売インク取締役 平成19年6月 当社代表取締役会長 平成23年6月 取締役会長(現在)	(注)2	71,640
代表取締役	—	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 執行役員社長 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) 平成25年6月 当社代表取締役(現在)	(注)2	5,970
代表取締役 社長 執行役員社長	—	田 中 俊 和	昭和35年4月8日生	昭和58年4月 住友不動産株式会社入社 平成14年7月 泉ガーデンマネジメント株式会社代表取締役社長 平成16年4月 住友不動産株式会社執行役員 平成19年4月 同社常務執行役員 平成20年10月 同社総務本部長 平成21年4月 同社専務執行役員 平成22年4月 同社関連事業本部長 平成23年9月 同社住宅再生事業本部長 平成24年12月 当社特別顧問 平成25年6月 代表取締役社長(現在) 執行役員社長(現在)	(注)2	2,040
取締役 専務執行役員	営業推進本部長、営業推進部長	進 士 日出一	昭和26年4月19日生	昭和49年4月 日貿商事株式会社入社 昭和57年9月 当社入社 平成9年10月 流通営業本部流通第一営業部長 平成16年6月 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 平成19年6月 常務執行役員 平成21年4月 流通営業本部長委嘱 平成23年6月 専務執行役員(現在) 平成25年4月 営業推進本部長、営業推進部長委嘱(現在)	(注)2	7,530
取締役 専務執行役員	首都圏流通営業本部長	荒 井 宏	昭和35年7月11日生	昭和58年4月 住友不動産株式会社入社 昭和60年7月 同社より当社へ出向 平成7年7月 当社企画室長 平成9年4月 住友不動産株式会社より当社へ移籍 平成13年6月 当社企画本部企画部長 平成14年6月 取締役(現在) 企画本部副本部長、企画部長委嘱 平成17年5月 企画本部長併せ委嘱 平成17年6月 米国住友不動産販売インク取締役(現在) 平成19年6月 当社常務執行役員 平成25年4月 首都圏流通営業本部長委嘱(現在) 平成25年6月 専務執行役員(現在)	(注)2	7,810

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	企画本部長、 企画部長	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 平成24年4月 平成25年4月 平成25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(現一般社 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 常務執行役員 営業推進本部長、営業推進部長委嘱 企画本部長、企画部長委嘱(現在) 専務執行役員(現在)	(注) 2	11,220
取締役 常務執行役員	受託営業 本部長	森 武 敬	昭和28年7月5日生	昭和51年4月 昭和57年1月 平成12年5月 平成13年1月 平成16年9月 平成19年6月 平成20年8月 平成22年6月 平成23年6月 平成23年10月 平成24年4月	隋成証券株式会社入社 当社入社 住宅営業本部住宅営業部長 住宅営業本部住宅第一営業部長 住宅営業本部住宅第二営業部長 執行役員 住宅営業本部住宅第一営業部長委嘱 住宅営業本部住宅営業部長委嘱 常務執行役員(現在) 住宅営業本部副本部長併せ委嘱 住宅営業本部長委嘱 取締役(現在) 受託営業本部副本部長併せ委嘱 受託営業本部長委嘱(現在) ステップ・アソシエイツ株式会社代 表取締役社長(現在)	(注) 2	4,920
取締役 常務執行役員	総務本部長、 総務部長	芦 川 一 夫	昭和30年2月6日生	昭和54年4月 昭和57年3月 平成14年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成25年4月 平成25年6月	牛田株式会社入社 当社入社 総務本部総務部長 執行役員 総務本部総務部長委嘱(現在) 常務執行役員(現在) 総務本部副本部長併せ委嘱 総務本部長委嘱(現在) 取締役(現在)	(注) 2	5,840
監査役 (常勤)	—	柏 原 三千雄	昭和23年7月20日生	昭和46年4月 昭和47年4月 昭和54年6月 平成5年7月 平成7年7月 平成9年4月 平成11年6月 平成13年6月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年4月 平成23年6月	日立金属株式会社入社 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 管理本部人事部長 住友不動産株式会社より当社へ移籍 当社取締役 管理本部人事部長委嘱 総務本部副本部長、人事部長委嘱 常務取締役 総務本部長併せ委嘱 代表取締役 専務執行役員 人事本部長、人材開発部長委嘱 監査役(現在)	(注) 3	12,490

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	—	山 添 俊 作	昭和24年10月22日生	昭和47年4月 昭和55年9月 平成5年7月 平成7年7月 平成8年4月 平成9年4月 平成10年4月 平成13年6月 平成14年10月 平成19年6月 平成20年5月 平成22年1月 平成23年6月 平成24年4月 平成25年4月 平成25年6月	住友不動産株式会社入社 同社より当社へ出向 当社住宅第一営業部長 住宅営業本部住宅業務部長 住宅営業本部住宅営業部長 住友不動産株式会社より当社へ転籍 当社住宅営業本部関西住宅営業部長 取締役 住宅営業本部副本部長、関西住宅営業部長委嘱 関西住宅第一営業部長併せ委嘱 住宅営業本部長委嘱 常務執行役員 住宅営業本部住宅業務部長併せ委嘱 受託営業本部長委嘱 専務執行役員 受託開発本部長委嘱 受託営業本部管掌 監査役(現在)	(注) 3	12,550
監査役 (非常勤)	—	前 原 輝 幸	昭和24年1月15日生	昭和46年4月 平成14年7月 平成15年7月 平成15年9月 平成22年6月	国税庁入庁 高松国税局長 公益財団法人資本市場研究会常務理事(～平成19年7月) 税理士登録 八重洲総合事務所(現在) 当社監査役(現在)	(注) 4	1,170
監査役 (非常勤)	—	岩 本 雅 千	昭和35年5月22日生	昭和58年4月 平成19年4月 平成21年4月 平成22年4月 平成22年8月 平成23年4月 平成23年6月 平成24年10月 平成25年6月	住友不動産株式会社入社 同社執行役員 同社常務執行役員 同社社長室長 同社上席執行役員 同社総合企画室長 同社人事本部長 同社専務執行役員 同社取締役(現在) 同社経営管理本部人事部長 当社監査役(現在)	(注) 4	—
監査役 (非常勤)	—	上 坊 勇	昭和32年9月7日生	昭和56年4月 平成19年4月 平成20年10月 平成21年4月 平成22年4月 平成23年4月 平成24年10月 平成25年6月	住友不動産株式会社入社 同社常務執行役員 同社ハウジング事業本部新築そっくりさん(戸建)事業関東・甲信越担当統括事業所長 同社カスタマー本部長 同社上席執行役員 同社総務本部長 同社常務執行役員 同社執行役員 同社経営管理本部総務部長 当社監査役(現在)	(注) 4	—
計							143,180

(注) 1 監査役前原輝幸、同岩本雅千、同上坊勇は、社外監査役であります。

2 取締役の任期は、平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成27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23年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成27年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4 監査役の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から、平成26年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

5 当社では、経営の意思決定・監督と業務執行の分離を推進し、経営の効率化を図るとともに、取締役による業務の意思決定・監督機能を一層強化するため、執行役員制度を導入しております。
執行役員は21名で、上記6名のほかに、専務執行役員大堀一平、同大西俊二、常務執行役員鈴木正美、同出元俊文、同村井慎一郎、同湯川恒敏、執行役員細井勝美、同橋本光晴、同豊田光二、同高倉均、同小田文博、同林徳財、同鈴木哲也、同岡本光昭、同恩田陽男の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】

① 企業統治の体制

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

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

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

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

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

② 内部監査及び監査役監査

内部監査につきましては、監査室が17名体制で行っております。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に実施しております。

監査役監査につきましては、監査役5名のうち3名を社外監査役とし、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、取締役会に出席し、必要に応じて提言及び助言等を行うとともに、営業拠点への往査等も実施しております。また、会計監査人から会計監査の方法及び結果についての報告を受けるとともに、監査室からも内部監査の結果について報告を受ける等、連携を図っております。

③ 社外監査役

当社の社外監査役は3名であります。

社外監査役前原輝幸は株式会社TBKの社外監査役を現任しております。また、エステー株式会社の社外取締役としての経験を有しております。なお、当社と各社との間に特別の関係はありません。また、税理士として企業会計及び税務の専門知識を有していることから社外監査役に選任しており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないと判断し、独立役員として指定しております。

社外監査役岩本雅千及び社外監査役上坊勇は当社の親会社である住友不動産株式会社出身であります。「第2 事業の状況 4 事業等のリスク (5) 親会社との関係 ① 親会社との取引関係」に記載のとおり、当社は同社と取引を行っておりますが、社外監査役個人が利害関係を有するものではありません。社外監査役岩本雅千は同社における企業経営に関する豊富な経験と高い見識を活かし、当社監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。社外監査役上坊勇は同社における総務に関する豊富な経験と高い見識を活かし、当社監査体制の強化を図るため、社外監査役に選任しております。

なお、当社は、社外監査役の独立性に関する基準又は方針は設けておりません。

④ 役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	221	204	—	—	17	8
監査役 (社外監査役を除く。)	27	25	—	—	2	2
社外役員	22	20	—	—	1	3

ロ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

当社は役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

⑤ 株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 5銘柄

貸借対照表計上額の合計額 214百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)南都銀行	71,000	27	取引先との関係強化
(株)三重銀行	77,000	15	取引先との関係強化

(注) 上記銘柄は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下であります。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	保有目的
(株)南都銀行	71,000	31	取引先との関係強化
(株)三重銀行	77,000	17	取引先との関係強化

(注) (株)三重銀行は、貸借対照表計上額が資本金額の100分の1以下ですが、保有目的が純投資以外の目的である非上場株式以外の投資株式の全てを記載しております。

ハ 保有目的が純投資目的である投資株式

区分	前事業年度 (百万円)	当事業年度 (百万円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式	—	—	—	—	—
非上場株式以外の株式	230	217	9	0	19

⑥ 会計監査の状況

会計監査につきましては、有限責任 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
指定有限責任社員	白 川 芳 樹	有限責任 あずさ監査法人
業務執行社員	深 井 康 治	

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

・監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 8名、その他 12名(公認会計士試験合格者等)

⑦ 取締役の定数

当社の取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

⑧ 取締役の選任の決議要件

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

⑨ 中間配当

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

⑩ 取締役及び監査役の責任免除

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

⑪ 株主総会の特別決議要件

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

⑫ 自己の株式の取得

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

(2)【監査報酬の内容等】

①【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	58	—	56	—
連結子会社	—	—	—	—
計	58	—	56	—

②【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)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)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、連結会計年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成24年4月1日から平成25年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】
(1) 【連結財務諸表】
① 【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	40,368	37,085
営業未収入金	669	718
販売用不動産	4,651	※1 2,850
仕掛販売用不動産	191	375
未成業務支出金	1,032	1,190
繰延税金資産	1,743	1,519
その他	2,599	2,700
貸倒引当金	△18	△9
流動資産合計	51,240	46,430
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	20,684	※1 21,354
減価償却累計額	△11,627	△12,088
建物及び構築物（純額）	9,057	9,265
土地	45,370	※1 46,941
リース資産	122	130
減価償却累計額	△65	△84
リース資産（純額）	57	45
その他	1,229	1,249
減価償却累計額	△1,052	△1,094
その他（純額）	176	155
有形固定資産合計	54,662	56,408
無形固定資産	619	515
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 537	※2 930
破産更生債権等	10,878	10,718
繰延税金資産	1,673	2,243
その他	4,596	4,529
貸倒引当金	△5,220	△5,218
投資その他の資産合計	12,466	13,203
固定資産合計	67,748	70,126
資産合計	118,988	116,557

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	142	115
短期借入金	12,000	7,400
リース債務	31	23
未払法人税等	3,152	3,082
賞与引当金	1,953	2,039
預り金	26,488	22,703
その他	2,481	2,490
流動負債合計	46,250	37,854
固定負債		
リース債務	29	24
退職給付引当金	3,131	3,569
役員退職慰労引当金	186	207
その他	1,110	888
固定負債合計	4,457	4,689
負債合計	50,707	42,544
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	70,062	74,533
自己株式	△1	△1
株主資本合計	76,574	81,045
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△11	7
繰延ヘッジ損益	△21	91
為替換算調整勘定	△8,259	△7,130
その他の包括利益累計額合計	△8,292	△7,032
純資産合計	68,281	74,013
負債純資産合計	118,988	116,557

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益	58,091	57,191
営業原価	※1 41,164	※1 40,858
売上総利益	16,927	16,332
販売費及び一般管理費		
給料及び賞与	1,105	1,158
賞与引当金繰入額	47	49
退職給付費用	41	78
役員退職慰労引当金繰入額	24	20
賃借料	416	428
支払手数料	448	429
その他	2,082	2,176
販売費及び一般管理費合計	4,167	4,340
営業利益	12,760	11,991
営業外収益		
受取利息	42	40
受取配当金	10	13
為替差益	22	49
貸倒引当金戻入額	11	9
その他	18	34
営業外収益合計	107	147
営業外費用		
支払利息	132	100
投資事業組合関係費用	—	27
その他	18	17
営業外費用合計	151	144
経常利益	12,715	11,994
特別利益		
固定資産売却益	※2 3	※2 21
特別利益合計	3	21
特別損失		
固定資産除却損	※3 4	※3 3
特別損失合計	4	3
税金等調整前当期純利益	12,714	12,011
法人税、住民税及び事業税	5,168	5,086
法人税等調整額	501	△405
法人税等合計	5,669	4,680
当期純利益	7,044	7,331

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
当期純利益	7,044	7,331
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△2	18
繰延ヘッジ損益	168	112
為替換算調整勘定	△810	1,128
その他の包括利益合計	※1 △643	※1 1,260
包括利益	6,400	8,591
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	6,400	8,591

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23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	65,877	70,062
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	7,044	7,331
当期変動額合計	4,184	4,471
当期末残高	70,062	74,533
自己株式		
当期首残高	△1	△1
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	72,389	76,574
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	7,044	7,331
当期変動額合計	4,184	4,471
当期末残高	76,574	81,045

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△9	△11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	18
当期変動額合計	△2	18
当期末残高	△11	7
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△190	△21
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	168	112
当期変動額合計	168	112
当期末残高	△21	91
為替換算調整勘定		
当期首残高	△7,449	△8,259
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△810	1,128
当期変動額合計	△810	1,128
当期末残高	△8,259	△7,130
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△7,649	△8,292
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△643	1,260
当期変動額合計	△643	1,260
当期末残高	△8,292	△7,032
純資産合計		
当期首残高	64,740	68,281
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	7,044	7,331
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△643	1,260
当期変動額合計	3,540	5,731
当期末残高	68,281	74,013

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23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25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	12,714	12,011
減価償却費	752	737
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△14	△10
賞与引当金の増減額（△は減少）	12	85
退職給付引当金の増減額（△は減少）	160	438
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△27	20
受取利息及び受取配当金	△53	△54
為替差損益（△は益）	△22	△49
支払利息	132	100
固定資産売却損益（△は益）	△3	△21
固定資産除却損	4	3
売上債権の増減額（△は増加）	△143	△47
たな卸資産の増減額（△は増加）	△934	△207
仕入債務の増減額（△は減少）	52	△27
預り金の増減額（△は減少）	11,649	△3,785
破産更生債権等の増減額（△は増加）	169	160
その他	244	69
小計	24,693	9,425
利息及び配当金の受取額	43	44
利息の支払額	△132	△98
法人税等の支払額	△4,675	△5,225
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,928	4,146
投資活動によるキャッシュ・フロー		
短期貸付金の純増減額（△は増加）	513	346
有形固定資産の取得による支出	△181	△923
有形固定資産の売却による収入	95	292
無形固定資産の取得による支出	△181	△67
投資有価証券の取得による支出	—	△428
投資有価証券の売却及び償還による収入	7	37
その他	6	△153
投資活動によるキャッシュ・フロー	260	△896
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）	△2,300	△4,600
配当金の支払額	△2,860	△2,858
その他	△31	△34
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,192	△7,492
現金及び現金同等物に係る換算差額	△665	959
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	14,330	△3,283
現金及び現金同等物の期首残高	26,037	40,368
現金及び現金同等物の期末残高	※1 40,368	※1 37,085

【注記事項】

(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、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、ウエル東京株式会社、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。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社はありません。

(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、持分法の適用から除外しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

a 満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)によっております。

b その他有価証券

・時価のあるもの

連結決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。

・時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブ

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。

b 仕掛販売用不動産

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。

c 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。

(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(リース資産を除く)

建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後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。

これにより、従来の方法に比べて、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益はそれぞれ2百万円増加しております。

② 無形固定資産(リース資産を除く)

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

④ 投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。

なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(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。

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。

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。

(4) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

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。

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

ヘッジ対象の予定取引に関する重要な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。

(5) 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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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等は長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(未適用の会計基準等)

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※ 1 所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えており、内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
建物	一百万円	34百万円
土地	— //	1,633 //
計	一百万円	1,667百万円

※ 2 関連会社に対するものは次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
投資有価証券(株式)	5百万円	5百万円

3 偶発債務

保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年 3 月31日)		当連結会計年度 (平成25年 3 月31日)
一般顧客	一百万円	一般顧客	297百万円
ローン利用者	3 //	ローン利用者	2 //
計	3百万円	計	300百万円

(注) 1 一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

2 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。

(連結損益計算書関係)

※ 1 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が含まれております。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
営業原価	0百万円	98百万円

※ 2 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
土地・建物及び構築物	3百万円	21百万円
計	3百万円	21百万円

※ 3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
建物及び構築物	3百万円	2百万円
工具、器具及び備品ほか	1 //	1 //
計	4百万円	3百万円

(連結包括利益計算書関係)

※ 1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△2百万円	29百万円
組替調整額	△0 "	△0 "
税効果調整前	△2百万円	29百万円
税効果額	△0 "	△10 "
その他有価証券評価差額金	△2百万円	18百万円
繰延ヘッジ損益		
当期発生額	△73百万円	△27百万円
組替調整額	329 "	198 "
税効果調整前	256百万円	171百万円
税効果額	△87 "	△58 "
繰延ヘッジ損益	168百万円	112百万円
為替換算調整勘定		
当期発生額	△810百万円	1,128百万円
税効果額	— "	— "
為替換算調整勘定	△810百万円	1,128百万円
その他の包括利益合計	△643百万円	1,260百万円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

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23年6月28日 定時株主総会	普通株式	1,715	60.00	平成23年3月31日	平成23年6月29日
平成23年11月4日 取締役会	普通株式	1,143	40.00	平成23年9月30日	平成23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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,715	利益剰余金	60.00	平成24年3月31日	平成24年6月28日

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

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24年6月27日 定時株主総会	普通株式	1,715	60.00	平成24年3月31日	平成24年6月28日
平成24年11月2日 取締役会	普通株式	1,143	40.00	平成24年9月30日	平成24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25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25年3月31日	平成25年6月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金	40,368百万円	37,085百万円
現金及び現金同等物	40,368百万円	37,085百万円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(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。

(2) リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	56	75
1年超	5	173
合計	62	249

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
1年内	390	403
1年超	197	756
合計	587	1,159

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に住宅の仲介事業及び受託販売事業を行っており、営業活動によるキャッシュ・フローの季節的変動が大きいため、資金計画に照らして、必要な資金を調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金は、銀行借入により調達しております。デリバティブは、資金の借入・運用等に係る貸借対照表上の資産・負債のいわゆる市場リスク(為替相場変動リスク)を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

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

② 市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

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

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

デリバティブ取引の実行及び管理については、稟議規程、資金運用規程等の関係規程に従い資金担当部門が行っており、さらに、月ごとにデリバティブ取引内容の報告書を作成し関係各部署に回付しております。一部の在外連結子会社は、当社に対する外貨建て貸付金の為替変動リスクに対して、自国通貨でのキャッシュ・フローをヘッジするため、先物為替予約及び通貨スワップを利用しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	40,368	40,368	—
(2) 営業未収入金	669		
貸倒引当金(※1)	△14		
	655	655	—
(3) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券(※2)	1,268	1,277	8
②その他有価証券	274	274	—
(4) 短期貸付金(※3)	1,819	1,819	—
(5) 破産更生債権等	10,878		
貸倒引当金(※4)	△5,177		
	5,700	5,700	—
資産計	50,086	50,095	8
(1) 営業未払金	142	142	—
(2) 短期借入金	12,000	12,000	—
(3) 預り金	26,488	26,488	—
負債計	38,630	38,630	—
デリバティブ取引(※5)	(32)	(32)	—

(※1)営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(※2)投資その他の資産「その他」に含まれております。

(※3)流動資産「その他」に含まれております。

(※4)破産更生債権等に対応する貸倒引当金を控除しております。

(※5)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

当連結会計年度(平成25年 3月31日)

(単位:百万円)

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	37,085	37,085	—
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(※1)	718 △5		
	712	712	—
(3) 投資有価証券			
①満期保有目的の債券(※2)	1,293	1,296	2
②その他有価証券	266	266	—
(4) 短期貸付金(※3)	1,679	1,679	—
(5) 破産更生債権等 貸倒引当金(※4)	10,718 △5,177		
	5,541	5,541	—
資産計	46,578	46,580	2
(1) 営業未払金	115	115	—
(2) 短期借入金	7,400	7,400	—
(3) 預り金	22,703	22,703	—
負債計	30,218	30,218	—
デリバティブ取引(※5)	138	138	—

(※1)営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

(※2)投資その他の資産「その他」に含まれております。

(※3)流動資産「その他」に含まれております。

(※4)破産更生債権等に対応する貸倒引当金を控除しております。

(※5)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しております。

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

資 産

(1) 現金及び預金

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

(2) 営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

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

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

(4) 短期貸付金

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

(5) 破産更生債権等

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

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金及び(3) 預り金

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

デリバティブ取引

「デリバティブ取引関係」注記を参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	平成24年3月31日	平成25年3月31日
非上場株式	170	170
投資事業有限責任組合及びそれに類する組合への出資	93	493
合計	263	663

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

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	40,368	—	—	—
営業未収入金	651	18	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	505	775	—	—
短期貸付金	1,819	—	—	—
合計	43,344	793	—	—

破産更生債権等(10,878百万円)は、償還予定額が見込めず、上記に含めておりません。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	37,085	—	—	—
営業未収入金	709	9	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券(国債)	323	976	—	—
短期貸付金	1,679	—	—	—
合計	39,796	985	—	—

破産更生債権等(10,718百万円)は、償還予定額が見込めず、上記に含めておりません。

(注4) 有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	12,000	—	—	—	—	—
合計	12,000	—	—	—	—	—

当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	7,400	—	—	—	—	—
合計	7,400	—	—	—	—	—

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成24年 3 月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	1,268	1,277	8
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—
合計	1,268	1,277	8

当連結会計年度(平成25年 3 月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	時価	差額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの	771	774	3
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	522	522	△0
合計	1,293	1,296	2

2 その他有価証券

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	199	197	1
小計	199	197	1
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	75	94	△19
小計	75	94	△19
合計	274	291	△17

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

区分	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	217	197	19
小計	217	197	19
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	49	57	△8
小計	49	57	△8
合計	266	255	11

(注) 表中の「取得原価」は減損処理後の帳簿価額であります。

3 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	7	0	—

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

区分	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
株式	37	0	—

(デリバティブ取引関係)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

前連結会計年度(平成24年3月31日)

(単位:百万円)

(単位:百万円)					
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,620	—	△5
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		7,793	—	△27
合計			9,414	—	△32

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

当連結会計年度(平成25年3月31日)

(単位:百万円)

(単位:百万円)					
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	285	—	4
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		9,184	—	133
合計			9,470	—	138

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

(2) 金利関連

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

退職金規程に基づく退職一時金制度及び確定拠出年金制度を採用しております。
また、従業員の退職に際して割増退職金を支払う場合があります。

2 退職給付債務に関する事項

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
(1) 退職給付債務	△3,431	△3,568
(2) 未認識数理計算上の差異	299	△0
(3) 退職給付引当金((1)+(2))	△3,131	△3,569

3 退職給付費用に関する事項

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
(1) 勤務費用	282	312
(2) 利息費用	58	33
(3) 数理計算上の差異の費用処理額	22	299
(4) 小計((1)+(2)+(3))	363	645
(5) その他	310	317
(6) 退職給付費用((4)+(5))	673	963

(注) 「(5) その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

(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

前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1.0%	1.0%

(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)

(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)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	1,120百万円	1,275百万円
賞与引当金	742 "	775 "
貸倒引当金	97 "	558 "
未払事業税及び 未払地方法人特別税	232 "	230 "
受託販売原価	414 "	222 "
未払費用	184 "	179 "
たな卸資産評価損	71 "	106 "
未収利息	89 "	100 "
役員退職慰労引当金	66 "	73 "
その他	397 "	289 "
繰延税金資産合計	3,417百万円	3,813百万円
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	－百万円	△47百万円
その他有価証券評価差額金	－ "	△3 "
繰延税金負債合計	－百万円	△50百万円
繰延税金資産の純額	3,417百万円	3,762百万円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
流動資産－繰延税金資産	1,743百万円	1,519百万円
固定資産－繰延税金資産	1,673 "	2,243 "

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.69%	—
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%	—
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.02%	—
住民税均等割等	0.81%	—
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.72%	—
その他	0.22%	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.59%	—

(注) 当連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用借地権設定契約等を締結している一部の仲介店舗の賃貸借期間経過後の原状回復義務であります。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、事業用借地権設定契約等に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

事業用借地権設定契約等に基づく原状回復義務

使用見込期間を当該契約期間に応じて16年～20年と見積っております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

前連結会計年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は8百万円であります。また、資産除去債務の総額の前連結会計年度における増減はありません。

当連結会計年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は8百万円であります。また、資産除去債務の総額の当連結会計年度における増減はありません。

2 連結貸借対照表に計上しているものの以外の資産除去債務

当社グループは、不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、また、具体的な移転計画もないことから債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の子会社では、東京都その他の地域及び海外（米国）において、賃貸用のオフィスビル等（土地を含む。）を有しております。

平成24年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は906百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、売却益は3百万円（特別利益に計上）であります。

平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は894百万円（賃貸収益は営業収益に、賃貸費用は営業原価に計上）、売却益は21百万円（特別利益に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

		(単位:百万円)	
		前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	51,808	51,025
	期中増減額	△783	1,692
	期末残高	51,025	52,718
期末時価		34,559	35,272

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

2 主な変動

前連結会計年度

増加は、賃貸用のオフィスビル等のリニューアル 60百万円、
減少は、賃貸用のオフィスビル等の自社使用への転用 448百万円、
減価償却 290百万円、
賃貸用のマンションの売却 92百万円であります。

当連結会計年度

増加は、販売用不動産からの振替 1,667百万円、
賃貸用のオフィスビルの取得 761百万円、
賃貸用のオフィスビル等のリニューアル 24百万円、
減少は、賃貸用のマンションの売却 273百万円、
賃貸用のオフィスビル等の自社使用への転用 197百万円、
減価償却 280百万円であります。

3 時価の算定方法

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、不動産仲介業務、不動産受託販売業務を主とした不動産流通事業と、その周辺事業を展開しており、その事業内容を勘案した業務別のセグメントから構成され、「仲介業務」、「受託販売業務」、「賃貸業務」、「不動産販売業務」の4つを報告セグメントとしております。

「仲介業務」は、主に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。「受託販売業務」は、主に全国の主要都市において、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。「賃貸業務」は、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。「不動産販売業務」は、主に首都圏において、土地、建物等の仕入・販売業務を行っております。

2 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。セグメント間の内部営業収益又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの営業収益、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	45,912	4,321	1,727	5,531	57,493	597	58,091	—	58,091
セグメント間の内部営業収益又は振替高	54	166	223	—	444	0	445	△445	—
計	45,967	4,488	1,951	5,531	57,938	598	58,536	△445	58,091
セグメント利益	13,837	815	974	284	15,912	259	16,172	△3,412	12,760
セグメント資産	7,137	1,578	54,308	5,713	68,738	6,011	74,749	44,238	118,988
その他の項目									
減価償却費(注4)	226	12	342	1	582	0	582	169	752
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	129	2	61	—	193	—	193	190	383

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△3,412百万円には、セグメント間取引消去△445百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,967百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額44,238百万円には、管理部門に対する債権の相殺消去△7,065百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産51,304百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額190百万円は、主に管理部門に係るソフトウェアの投資額であります。

3 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 減価償却費には長期前払費用の償却額が含まれております。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上 額(注3)
	仲介	受託販売	賃貸	不動産 販売	計				
営業収益									
外部顧客への営業収益	46,786	3,977	1,733	4,114	56,612	579	57,191	—	57,191
セグメント間の内部営業 収益又は振替高	48	184	244	—	476	2	478	△478	—
計	46,835	4,161	1,977	4,114	57,088	581	57,669	△478	57,191
セグメント利益 又は 損失(△)	13,429	823	985	△29	15,209	256	15,465	△3,473	11,991
セグメント資産	6,561	1,731	56,067	3,586	67,946	5,871	73,817	42,739	116,557
その他の項目									
減価償却費(注4)	203	12	337	1	554	0	555	182	737
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	132	2	785	0	921	1	922	53	975

(注) 1 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住宅ローンに係る事務代行業務等を含んでおります。

2 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△3,473百万円には、セグメント間取引消去△478百万円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△2,994百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額42,739百万円には、管理部門に対する債権の相殺消去△6,254百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産48,994百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、繰延税金資産及び管理部門に係る資産であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額53百万円は、主に管理部門に係るソフトウェアの投資額であります。

3 セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4 減価償却費には長期前払費用の償却額が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が連結損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の額が、連結貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への営業収益のうち、連結損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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との取引

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

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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。 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の受託販売等	1,883	営業未収入金	95
									流動資産「その他」	1
									営業未払金	1
									預り金	1,876
									流動負債「その他」	1

- (注) 1 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。
- 2 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。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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。 役員の兼任 役員の転籍	住宅等の受託販売等	757	営業未収入金	100
									流動資産「その他」	1
									営業未払金	2
									預り金	3,889
									流動負債「その他」	5

- (注) 1 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。
- 2 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

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

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	1,819	短期貸付金	1,819
							利息の受取	31	—	—

(注) 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。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

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	1,679	短期貸付金	1,679
							利息の受取	29	—	—

(注) 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)(東京証券取引所及び大阪証券取引所に上場)

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

(単位:円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	2,387.47	2,587.88
1株当たり当期純利益金額	246.30	256.34

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	7,044	7,331
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)	7,044	7,331
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,820	28,599,820

(重要な後発事象)

平成24年4月に全国証券取引所の有価証券上場規程等が改正され、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられたことに伴い、当社は、平成25年5月13日開催の取締役会の決議及び平成25年6月26日開催の第39期定時株主総会における定款変更の承認可決により、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更します。

当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前連結会計年度及び当連結会計年度における1株当たり情報は、それぞれ以下の通りであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,193.73	1,293.94
1株当たり当期純利益金額	123.15	128.17

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	12,000	7,400	0.9	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	—	—	—
1年以内に返済予定のリース債務	31	23	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	—	—	—	—
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	29	24	—	平成26年4月30日～ 平成28年9月30日
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	12,060	7,448	—	—

(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。

(単位：百万円)

1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
14	7	2	—

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 4,000百万円
当連結会計年度末借入残高 一百万円

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
営業収益 (百万円)	12,133	26,353	38,943	57,191
税金等調整前 四半期(当期)純利益 (百万円)	1,735	4,766	6,858	12,011
四半期(当期)純利益 (百万円)	1,050	2,888	4,157	7,331
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	36.72	101.00	145.36	256.34

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	36.72	64.27	44.37	110.98

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24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	39,817	37,059
営業未収入金	523	544
販売用不動産	1,810	※1 59
未成業務支出金	1,032	1,190
前払費用	327	352
繰延税金資産	1,650	1,479
関係会社短期貸付金	7,030	6,207
その他	385	453
貸倒引当金	△18	△8
流動資産合計	52,559	47,338
固定資産		
有形固定資産		
建物	17,496	※1 17,608
減価償却累計額	△10,311	△10,659
建物（純額）	7,185	6,949
構築物	444	451
減価償却累計額	△377	△384
構築物（純額）	67	66
機械及び装置	58	58
減価償却累計額	△57	△57
機械及び装置（純額）	1	1
工具、器具及び備品	1,141	1,158
減価償却累計額	△972	△1,009
工具、器具及び備品（純額）	168	148
土地	39,445	※1 41,078
リース資産	122	130
減価償却累計額	△65	△84
リース資産（純額）	57	45
有形固定資産合計	46,924	48,289
無形固定資産		
ソフトウェア	486	387
ソフトウェア仮勘定	5	—
電話加入権	116	116
無形固定資産合計	609	504
投資その他の資産		
投資有価証券	439	832
関係会社株式	17,774	17,774
破産更生債権等	10,693	10,533
長期前払費用	23	25
繰延税金資産	1,378	2,021
敷金及び保証金	4,523	4,460
その他	52	51
貸倒引当金	△5,035	△5,033
投資その他の資産合計	29,849	30,666
固定資産合計	77,383	79,460
資産合計	129,942	126,798

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	55	101
短期借入金	※2 22,703	※2 18,822
リース債務	31	23
未払金	291	236
未払費用	1,414	1,437
未払法人税等	2,981	2,989
未払消費税等	661	646
前受金	57	75
預り金	※2 26,491	※2 22,677
賞与引当金	1,937	2,015
流動負債合計	56,626	49,025
固定負債		
リース債務	29	24
退職給付引当金	3,131	3,569
役員退職慰労引当金	186	207
受入敷金保証金	910	763
固定負債合計	4,257	4,564
負債合計	60,883	53,589
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,970	2,970
資本剰余金		
資本準備金	3,543	3,543
資本剰余金合計	3,543	3,543
利益剰余金		
利益準備金	210	210
その他利益剰余金		
別途積立金	49,000	49,000
繰越利益剰余金	13,349	17,479
利益剰余金合計	62,559	66,689
自己株式	△1	△1
株主資本合計	69,071	73,201
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△11	7
評価・換算差額等合計	△11	7
純資産合計	69,059	73,208
負債純資産合計	129,942	126,798

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4月 1日 至 平成24年 3月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業収益		
仲介事業収益	45,794	46,666
受託販売事業収益	4,117	3,698
賃貸事業収益	1,423	1,394
その他の事業収益	223	192
営業収益合計	51,559	51,951
営業原価		
仲介原価	31,884	33,144
受託販売原価	3,318	2,913
賃貸原価	674	682
その他の事業原価	211	※1 217
営業原価合計	36,088	36,957
売上総利益	15,470	14,994
販売費及び一般管理費		
役員報酬	266	250
給料及び賞与	887	879
賞与引当金繰入額	37	34
退職給付費用	36	70
役員退職慰労引当金繰入額	24	20
福利厚生費	232	228
減価償却費	169	182
賃借料	323	331
支払手数料	309	304
広告宣伝費	233	251
貸倒引当金繰入額	6	—
その他	900	926
販売費及び一般管理費合計	3,427	3,482
営業利益	12,043	11,512
営業外収益		
受取利息	※2 81	※2 71
有価証券利息	8	7
受取配当金	10	13
その他	26	60
営業外収益合計	127	153
営業外費用		
支払利息	※2 213	※2 180
投資事業組合関係費用	—	27
その他	9	8
営業外費用合計	223	216
経常利益	11,947	11,448

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
特別損失		
固定資産除却損	※3 4	※3 3
特別損失合計	4	3
税引前当期純利益	11,943	11,445
法人税、住民税及び事業税	4,881	4,937
法人税等調整額	415	△482
法人税等合計	5,297	4,455
当期純利益	6,646	6,990

【仲介原価明細書】

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	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)		131	0.4	190	0.6
人件費		18,616	58.4	19,680	59.4
諸経費	※ 1	13,135	41.2	13,273	40.0
合計		31,884	100.0	33,144	100.0

(注) ※ 1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	5,987百万円	広告宣伝費	6,041百万円
賃借料	3,086百万円	賃借料	3,054百万円
減価償却費	222百万円	減価償却費	200百万円

【受託販売原価明細書】

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	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)		35	1.0	9	0.3
人件費		2,717	79.1	2,360	76.8
諸経費	※ 1	684	19.9	701	22.9
合計		3,437	100.0	3,071	100.0
期首未成業務支出金		914	—	1,032	—
期末未成業務支出金		1,032	—	1,190	—
当期受託販売原価		3,318	—	2,913	—

(注) ※ 1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
広告宣伝費	5百万円	広告宣伝費	0百万円
賃借料	138百万円	賃借料	112百万円
減価償却費	11百万円	減価償却費	10百万円

【賃貸原価明細書】

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価	※1	278	41.4	270	39.7
人件費		8	1.3	4	0.7
諸経費	※2	386	57.3	406	59.6
合計		674	100.0	682	100.0

(注) ※1 直接原価の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
賃借料	46百万円	賃借料	46百万円
減価償却費	231百万円	減価償却費	224百万円

※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	130百万円	租税公課	122百万円

【その他の事業原価明細書】

		前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
直接原価 (不動産販売原価)		—	—	98	45.2
人件費		184	87.2	88	40.8
諸経費	※1	27	12.8	30	14.0
合計		211	100.0	217	100.0

(注) ※1 諸経費の主なものは次のとおりです。

前事業年度		当事業年度	
支払手数料	0百万円	支払手数料	30百万円

③【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	49,000	49,000
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,000	49,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	9,563	13,349
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	6,646	6,990
当期変動額合計	3,786	4,130
当期末残高	13,349	17,479
利益剰余金合計		
当期首残高	58,773	62,559
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	6,646	6,990
当期変動額合計	3,786	4,130
当期末残高	62,559	66,689

	前事業年度 (自 平成23年 4 月 1 日 至 平成24年 3 月31日)	当事業年度 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成25年 3 月31日)
自己株式		
当期首残高	△1	△1
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	△1	△1
株主資本合計		
当期首残高	65,285	69,071
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	6,646	6,990
当期変動額合計	3,786	4,130
当期末残高	69,071	73,201
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
当期首残高	△9	△11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	18
当期変動額合計	△2	18
当期末残高	△11	7
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△9	△11
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	18
当期変動額合計	△2	18
当期末残高	△11	7
純資産合計		
当期首残高	65,275	69,059
当期変動額		
剰余金の配当	△2,859	△2,859
当期純利益	6,646	6,990
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△2	18
当期変動額合計	3,783	4,148
当期末残高	69,059	73,208

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(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。

(2) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(3) その他有価証券

・時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。

・時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

(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。

(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。

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後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。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ2百万円増加しております。

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 長期前払費用

均等償却によっております。

なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

4 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。

(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。

(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。

5 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

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等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。

(貸借対照表関係)

※1 所有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産に振替えており、内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
建物	一百万円	34百万円
土地	— 〃	1,633 〃
計	一百万円	1,667百万円

※2 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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	10,703百万円	11,422百万円
預り金	1,922 〃	3,889 〃

3 偶発債務

保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。

前事業年度 (平成24年3月31日)		当事業年度 (平成25年3月31日)	
一般顧客	一百万円	一般顧客	297百万円
ローン利用者	3 "	ローン利用者	2 "
計	3百万円	計	300百万円

(注) 1 一般顧客に対する保証は、マンション、戸建等の売却者及び購入者の建物の瑕疵に対するものであります。

2 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。

(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有するたな卸資産高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の事業原価	一百万円	98百万円

※2 関係会社との取引で主なものは次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
受取利息	78百万円	67百万円
支払利息	80 "	80 "

※3 固定資産除却損の内訳は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
建物	1百万円	2百万円
工具、器具及び備品ほか	2 "	1 "
計	4百万円	3百万円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	180	—	—	180

当事業年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	180	—	—	180

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(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。

(2) リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

2 オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	35	56
1年超	—	170
合計	35	227

(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:百万円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
1年内	352	302
1年超	197	380
合計	550	683

(有価証券関係)

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。

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式の貸借対照表計上額

(単位:百万円)

区分	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
(1) 子会社株式	17,769	17,769
(2) 関連会社株式	5	5
計	17,774	17,774

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

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	1,120百万円	1,275百万円
賞与引当金	736 "	765 "
貸倒引当金	31 "	492 "
未払事業税及び 未払地方人特別税	219 "	224 "
受託販売原価	414 "	222 "
未払費用	176 "	169 "
未収利息	89 "	100 "
役員退職慰労引当金	66 "	73 "
その他	173 "	178 "
繰延税金資産合計	3,028百万円	3,503百万円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	一百万円	△3百万円
繰延税金負債合計	一百万円	△3百万円
繰延税金資産の純額	3,028百万円	3,500百万円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
法定実効税率	40.69%	—
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%	—
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.02%	—
住民税均等割等	0.85%	—
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	2.55%	—
その他	0.11%	—
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.36%	—

(注) 当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

1 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

事業用借地権設定契約等を締結している一部の仲介店舗の賃貸借期間経過後の原状回復義務であります。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、事業用借地権設定契約等に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

事業用借地権設定契約等に基づく原状回復義務

使用見込期間を当該契約期間に応じて16年～20年と見積っております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

前事業年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は8百万円であります。また、資産除去債務の総額の前事業年度における増減はありません。

当事業年度の期首時点において、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は8百万円であります。また、資産除去債務の総額の当事業年度における増減はありません。

2 貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社は、不動産賃貸借契約に基づく事務所・店舗等の退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、また、具体的な移転計画もないことから債務の履行時期の見積りが困難であり、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(1株当たり情報)

(単位:円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	2,414.69	2,559.76
1株当たり当期純利益金額	232.38	244.41

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、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金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	6,646	6,990
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)	6,646	6,990
普通株式の期中平均株式数(株)	28,599,820	28,599,820

(重要な後発事象)

平成24年4月に全国証券取引所の有価証券上場規程等が改正され、単元株式数が100株又は1,000株以外の上場会社は、単元株式数を100株とすることが義務付けられたことに伴い、当社は、平成25年5月13日開催の取締役会の決議及び平成25年6月26日開催の第39期定時株主総会における定款変更の承認可決により、平成25年10月1日を効力発生日として、普通株式1株を2株に分割し、単元株式数を10株から100株に変更します。

当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の前事業年度及び当事業年度における1株当たり情報は、それぞれ以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	1,207.35	1,279.88
1株当たり当期純利益金額	116.19	122.21

(注) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

④【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	217
		(株)ハーフ・センチュリー・モア	2,000	100
		マイルストーン ターンアラウンド マネジメント(株)	2,000	60
		(株)南都銀行	71,000	31
		(株)三重銀行	77,000	17
		不動産信用保証(株)	550	5
		小計	205,550	432
計			205,550	432

【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289回分離元本国債	525	522
		第74回分離元本国債	323	322
		第84回分離元本国債	241	239
		第89回分離元本国債	170	168
		第93回分離元本国債	25	24
		第87回分離元本国債	15	14
		小計	1,300	1,293
計			1,300	1,293

(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。

【その他】

種類及び銘柄			投資口数等	貸借対照表計上額(百万円)
投資有価証券	その他有価証券	(投資事業有限責任組合出資金) MTM FundII Legacy Investors,L.P	—	400
		小計	—	400
計			—	400

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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	17,496	125	13	17,608	10,659	358	6,949
構築物	444	7	—	451	384	7	66
機械及び装置	58	—	—	58	57	0	1
工具、器具及び備品	1,141	21	4	1,158	1,009	41	148
土地	39,445	1,633	—	41,078	—	—	41,078
リース資産	122	20	13	130	84	32	45
有形固定資産計	58,708	1,808	30	60,485	12,196	440	48,289
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	846	458	165	387
ソフトウェア仮勘定	—	—	—	—	—	—	—
電話加入権	—	—	—	116	—	—	116
無形固定資産計	—	—	—	963	458	165	504
長期前払費用	41	14	12	42	16	10	25
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1 当期増加額のうち主なものは以下のとおりであります。

建物 販売用不動産からの振替 34百万円

土地 // 1,633百万円

2 無形固定資産の金額は、資産の総額の100分の1以下であるため、「当期首残高」、「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	当期首残高 (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	5,053	10	0	22	5,041
賞与引当金	1,937	2,015	1,937	—	2,015
役員退職慰労引当金	186	20	—	—	207

(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(20百万円)及び個別債権の回収額等(1百万円)であります。

(2)【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

イ 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	102
預金の種類	
当座預金	3,889
普通預金	33,065
その他預金	2
小計	36,956
合計	37,059

ロ 営業未収入金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
仲介	201
受託販売	282
賃貸	36
その他	23
合計	544

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
近鉄不動産(株)	101
住友不動産(株)	100
相鉄不動産販売(株)	89
住友不動産リフォーム(株)	24
ステップ・ローン・パートナーズ(株)	23
その他	204
合計	544

(ハ)営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (百万円) (A)	当期発生高 (百万円) (B)	当期回収高 (百万円) (C)	当期末残高 (百万円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
523	4,583	4,562	544	89.3	42.5

(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(㎡)	金額(百万円)
戸建	土地	209.10	23
	建物	147.97	
土地	—	534.00	36
合計	—	—	59

(ロ)地域別内訳

地域	面積(㎡)		金額(百万円)
	戸建	土地	
神奈川県	土地	114.38	52
	建物	80.32	
大阪府	土地	94.72	6
	建物	67.65	
合計	土地	209.10	59
	建物	147.97	

ニ 未成業務支出金

区分	金額(百万円)
人件費	876
経費	314
合計	1,190

(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)	4,480
ステップ・インベストメント(株)	1,410
ウエル東京(株)	317
合計	6,207

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
ウエル東京(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	10,494
その他	38
合計	10,533

② 負債の部

イ 営業未払金

(イ)業務別内訳

区分	金額(百万円)
受託販売	51
仲介	33
賃貸	0
その他	15
合計	101

(ロ)相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
ステップ・アソシエイツ(株)	33
ステップ・ローン・パートナーズ(株)	15
長田商事(株)	6
(株)アースシティ	4
(株)フォレストサンクリエート	3
その他	39
合計	101

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	10,532
(株)三井住友銀行	3,000
(株)南都銀行	1,000
(株)静岡銀行	1,000
(株)東京都民銀行	1,000
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000
その他	1,290
合計	18,822

ハ 預り金

区分	金額(百万円)
受託販売の事業主からの預り金	19,027
顧客からの預り金	3,418
その他	230
合計	22,677

(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) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井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) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取・買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。 URL: http://www.stepon.co.jp/ir/ir.html ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告する。
株主に対する特典	なし

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

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第38期(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日) 平成24年6月27日関東財務局長
に提出

(2) 内部統制報告書

平成24年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

第39期第1四半期(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日) 平成24年8月8日関東財務局長
に提出

第39期第2四半期(自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日) 平成24年11月13日関東財務局長
に提出

第39期第3四半期(自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日) 平成25年2月13日関東財務局長
に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の
規定に基づく臨時報告書

平成24年6月27日関東財務局長に提出

(5) 確認書の訂正確認書

第39期第3四半期(自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日)の四半期報告書に係る確認書の訂正
確認書

平成25年2月14日関東財務局長に提出

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年 6 月26日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士
⑩

白 川 芳 樹

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士
⑩

深 井 康 治

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成24年4月1日から平成25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、連結包括利益計算書、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、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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25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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、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内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、住友不動産販売株式会社が平成25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結果について、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。

利害関係

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25年6月26日

住友不動産販売株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士
⑨

白 川 芳 樹

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士
⑨

深 井 康 治

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24年4月1日から平成25年3月31日までの第39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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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25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。

利害関係

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。