

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年12月20日

【中間会計期間】 第32期中(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30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 岩 井 重 人

【本店の所在の場所】 東京都中央区京橋一丁目1番1号
(同所は登記上の本店所在地であり、実際の業務は下記で行って
おります。)

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(本社)

【電話番号】 03(3346)1021(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役企画本部長 荒 井 宏

【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)

(大阪府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、証券取引法に規定する縦覧
場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供
する場所としております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 最近3中間連結会計期間及び最近2連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第30期中	第31期中	第32期中	第30期	第31期
会計期間	平成15年 4月1日から 平成15年 9月30日まで	平成16年 4月1日から 平成16年 9月30日まで	平成17年 4月1日から 平成17年 9月30日まで	平成15年 4月1日から 平成16年 3月31日まで	平成16年 4月1日から 平成17年 3月31日まで
営業収益 (百万円)	22,857	24,696	26,002	49,460	55,170
経常利益 (百万円)	4,461	5,194	5,681	10,754	11,974
中間(当期)純利益 (百万円)	2,488	3,015	3,411	6,038	6,986
純資産額 (百万円)	29,751	34,360	40,357	31,628	37,289
総資産額 (百万円)	97,056	94,696	91,927	93,993	109,221
1株当たり純資産額 (円)	1,040.24	1,201.42	1,411.11	1,104.78	1,302.34
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	87.00	105.43	119.28	210.03	242.80
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	30.7	36.3	43.9	33.6	34.1
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	14,837	2,418	13,771	5,487	27,408
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	93	2,104	376	647	1,032
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,181	2,778	3,414	4,972	9,743
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	7,369	8,705	8,376	6,651	25,232
従業員数 (名)	2,539	2,675	2,773	2,534	2,633

(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) 提出会社の最近3中間会計期間及び最近2事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次		第30期中	第31期中	第32期中	第30期	第31期
会計期間		平成15年 4月1日から 平成15年 9月30日まで	平成16年 4月1日から 平成16年 9月30日まで	平成17年 4月1日から 平成17年 9月30日まで	平成15年 4月1日から 平成16年 3月31日まで	平成16年 4月1日から 平成17年 3月31日まで
営業収益	(百万円)	20,387	21,615	22,828	44,246	47,107
経常利益	(百万円)	4,025	4,706	5,110	9,824	10,656
中間(当期)純利益	(百万円)	2,278	2,745	3,087	5,551	6,214
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)	30,629	35,752	40,929	33,531	38,736
総資産額	(百万円)	101,382	101,286	106,177	98,277	116,411
1株当たり純資産額	(円)	1,070.96	1,250.07	1,431.09	1,171.37	1,353.03
1株当たり中間(当期)純利益	(円)	79.66	95.99	107.96	193.05	215.89
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益	(円)					
1株当たり中間 (年間)配当額	(円)	15	18	25	30	50
自己資本比率	(%)	30.2	35.3	38.5	34.1	33.3
従業員数	(名)	2,481	2,610	2,708	2,468	2,568

(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。

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

2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
仲介業務	2,114
受託販売業務	494
賃貸業務	7
不動産販売業務	9
ローン業務	27
その他の業務	6
全社(共通)	116
合計	2,773

(注) 従業員数は就業人員であります。

(2) 提出会社の状況

平成17年9月30日現在

従業員数(名)	2,708
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員であります。

(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

当中間連結会計期間のわが国経済は、増勢が続く設備投資を下支えとして、外需の再加速や生産調整の一巡などにより、長引く様相にあった踊り場局面を脱しました。地価が底入れを示すなどデフレの出口も視野に入っており、内需主導による本格的な景気回復へと舵を切り始めました。

こうした中、当社グループの業務の柱である中古住宅の取引は、雇用環境の改善や所得水準の回復を受けた個人消費とともに、底堅く推移いたしました。また、低金利が続く状況で資金が不動産市場に流入し、収益物件などの取引増加もみられました。物件価格につきましては、購入者のニーズが質の良い物件へと向かい、高い価格帯の取引が増加いたしました。さらに、地価の底入れが、都心の限られた地点にとどまらず、利用価値が高まった地域や一部地方都市まで波及し始めました。新築マンションの取引につきましては、超高層の大規模物件の供給が大幅に増加し、首都圏での供給・契約戸数は前中間連結会計期間を上回りました。

このような経済・業界環境の下、当社グループの業績は、中間連結会計期間では三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いたしました。営業収益は、主力の仲介業務における増収を主要因として、26,002百万円(前年同期比5.3%増)を計上することができました。利益面では、業務効率の向上を目的とする新基幹系システムが期初に稼働したことに伴うシステム関連費用の増加を主要因に、販売費及び一般管理費が前中間連結会計期間に比べて14.2%増加いたしました。増収などにより吸収し、営業利益は5,555百万円(同5.9%増)、経常利益は5,681百万円(同9.4%増)、中間純利益は3,411百万円(同13.1%増)を計上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。

〔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は、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「品川」、「中央林間」の計2店舗を新規出店し、当中間連結会計期間末現在の直営ネットワークは、首都圏124店舗、関西圏68店舗、その他28店舗の計220店舗となりました。既存店舗につきましても改装を実施し、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、不動産ファンドやリートに向けた営業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、ホールセール部門が前中間連結会計期間に比べて停滞した一方、主力のリテール部門が好調に推移いたしました。仲介業務全体では、取扱件数は13,556件(前年同期比0.1%増)と前中間連結会計期間に比べて微増でありましたが、1件当たり取扱価格が上昇したため、取扱高は403,117百万円(同2.4%増)となり、営業収益は20,014百万円(同6.9%増)を計上することができました。また、業務効率の向上などにより、営業利益は6,014百万円(同9.5%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、当中間連結会計期間は前中間連結会計期間に比べて関西圏及びその他の地域での物件の竣工・引渡が減少したため、取扱件数は1,682件(前年同期比3.6%減)、取扱高は57,882百万円(同10.4%減)となり、営業収益は1,877百万円(同8.8%減)を計上するにとどまりました。また、営業原価率の上昇により、営業利益は89百万円(同30.0%減)にとどまりました。

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、当中間連結会計期間と前連結会計年度の営業収益は、次のとおりであります。

営業収益	金額(百万円)
当中間連結会計期間	1,877
前連結会計年度	5,422

〔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空室率が改善基調にあり、オフィス賃料は底打ちを示し回復に向かい始めております。このような市場環境の中、当中間連結会計期間につきまして、営業収益は1,197百万円(前年同期比1.5%減)となりましたが、業務効率の向上、減価償却費の減少等により、営業利益は580百万円(同5.6%増)を計上いたしました。

〔不動産販売業務〕

不動産販売業務におきましては、国内連結子会社の建売事業等により、営業収益は2,582百万円(前年同期比4.3%増)、営業利益は220百万円(同13.7%減)を計上いたしました。

〔ローン業務〕

ローン業務におきましては、民間金融機関の住宅ローン獲得競争が続き、顧客の選別が厳しい状況の中、営業収益は370百万円(前年同期比0.3%減)、営業利益は173百万円(同9.4%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、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91百万円(前年同期比474.6%増)、営業利益は39百万円(前中間連結会計期間 営業損失5百万円)を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間においては、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、当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物は前連結会計年度末に比べ16,856百万円減少(66.8%減)し、8,376百万円(前年同期比3.8%減)となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益5,672百万円を計上いたしましたが、預り金の減少額 13,541百万円、法人税等の支払額 5,714百万円等により、13,771百万円(前年同期比16,190百万円減)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額(又は減少額)を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、230百万円(前中間連結会計期間4,245百万円、前年同期比4,475百万円減)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、IT関連投資に伴う無形固定資産の取得による支出、仲介店舗の出店・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出等により、376百万円(前年同期比2,480百万円減)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、短期借入金が増加いたしましたが、長期借入金の返済等により、3,414百万円(前年同期比635百万円減)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。

事業の種類別セグメントの名称	営業収益(百万円)	前年同期比(%)
仲介業務	20,014	+ 6.9
受託販売業務	1,877	8.8
賃貸業務	1,197	1.5
不動産販売業務	2,582	+ 4.3
ローン業務	370	0.3
その他の業務	91	+ 474.6
小計	26,134	+ 5.1
消去又は全社	132	
合計	26,002	+ 5.3

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

2 仲介業務の概要は、次のとおりであります。

区分	営業実績					
	件数 (件)	前年同期比 (%)	取扱高 (百万円)	前年同期比 (%)	収益 (百万円)	前年同期比 (%)
北海道地方	391	3.5	7,617	+ 14.0	394	+ 19.4
東北地方	177	+ 2.9	3,291	+ 7.3	173	+ 10.3
関東地方	6,552	+ 3.0	251,425	+ 4.8	12,704	+ 9.8
中部地方	868	+ 6.5	20,506	+ 12.2	1,073	+ 8.4
近畿地方	4,929	4.0	105,367	4.1	4,953	+ 1.2
中国地方	379	+ 3.3	6,252	+ 1.4	311	+ 8.9
九州地方	207		3,983	+ 8.4	222	+ 18.0
国内における仲介業務計	13,503	+ 0.3	398,444	+ 2.7	19,833	+ 7.7
海外における仲介業務	53	32.9	4,673	19.4	181	41.1
合計	13,556	+ 0.1	403,117	+ 2.4	20,014	+ 6.9

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】

当中間連結会計期間において、当社グループが対処すべき課題について重要な変更はありません。

4 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等は行われておりません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

当中間連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2 【設備の新設、除却等の計画】

前連結会計年度末に計画していた設備計画のうち、当中間連結会計期間に完了したものは、次のとおりであります。

会社名	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容	投資金額 (百万円)	完了年月
提出会社	仲介業務	仲介業務用店舗の 新設・改装等	88	平成17年4月～9月

(注) 上記金額には、消費税等は含まれておりません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成17年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年12月20日)	上場証券取引所名又 は登録証券業協会名	内容
普通株式	28,600,000	28,600,000	東京証券取引所 (市場第一部)	
計	28,600,000	28,600,000		

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

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17年4月1日～ 平成17年9月30日		28,600		2,970		3,543

(4) 【大株主の状況】

平成17年9月30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	20,110.0	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	1,496.4	5.23
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	904.0	3.16
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	743.1	2.60
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	422.3	1.48
ジェービーエムシービー オム ニバス ユーエス ペンション トリートイー ジャスデック 380052 (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	270 PARK AVENUE, NEW YORK, NY 10017, U.S.A. (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	327.7	1.15
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	287.0	1.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	226.8	0.79
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	187.4	0.66
ソシエテ ジェネラル パリ センター エムユー (常任代理人 ソシエテ ジェ ネラル証券会社東京支店)	17 COURS VALMY 92987 PARIS-LA DEFENSE CEDEX FRANCE (東京都港区赤坂一丁目12番32号 アー ク森ビル)	124.6	0.44
計		24,829.3	86.82

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成17年9月30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)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,800	285,998	
単元未満株式	普通株式 200		1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	28,600,000		
総株主の議決権		285,998	

【自己株式等】

平成17年9月30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(%)
計					

2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成17年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	5,500	5,250	5,090	5,060	5,290	6,150
最低(円)	4,680	4,740	4,810	4,810	4,430	4,920

(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。

3 【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書の提出日後、当半期報告書の提出日までにおいて、役員の異動はありません。

第5 【経理の状況】

1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、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)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第3項のただし書きにより、改正前の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、前中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年1月30日 内閣府令第5号)附則第3項のただし書きにより、改正前の中間財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)及び前中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)並びに当中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)及び当中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)の中間連結財務諸表及び中間財務諸表について、あずさ監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金		8,702		8,373		25,230	
2 営業未収入金		480		403		524	
3 営業貸付金		11,718		11,675		11,632	
4 有価証券		2		2		2	
5 たな卸資産		5,734		3,729		3,757	
6 繰延税金資産		1,540		1,959		2,279	
7 その他		1,211		1,403		970	
8 貸倒引当金		33		1,059		1,023	
流動資産合計		29,357	31.0	26,488	28.8	43,373	39.7
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物及び構築物	1	11,755		11,403		11,630	
(2) 土地		45,514		45,517		45,517	
(3) その他	1	249	57,520	253	57,174	265	57,413
2 無形固定資産			468		1,105		1,034
3 投資その他の資産							
(1) 差入保証金・敷金				4,692		4,648	
(2) 繰延税金資産		1,610		1,509		1,510	
(3) その他		7,014		1,119		1,403	
(4) 貸倒引当金		1,275	7,350	162	7,159	163	7,399
固定資産合計			65,338		65,438		65,848
資産合計			94,696		91,927		109,221
			100		100		100

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1		204		191		214	
2		29,150		28,375		28,400	
3		2,454		1,969		5,817	
4		1,794		1,881		1,788	
5		7,565		8,142		21,683	
6		1,919		1,817		2,390	
		43,087	45.5	42,377	46.1	60,295	55.2
流動負債合計							
固定負債							
1		13,000		4,825		7,300	
2		2,178		2,297		2,238	
3		220		221		235	
4		1,848		1,847		1,863	
		17,247	18.2	9,191	10.0	11,636	10.7
		60,335	63.7	51,569	56.1	71,932	65.9
(少数株主持分)							
(資本の部)							
資本金							
		2,970	3.1	2,970	3.2	2,970	2.7
資本剰余金							
		3,543	3.8	3,543	3.9	3,543	3.2
利益剰余金							
		31,625	33.4	37,536	40.8	35,081	32.1
その他有価証券 評価差額金							
		153	0.2	63	0.1	123	0.1
為替換算調整勘定							
		3,624	3.8	3,627	3.9	4,182	3.8
		34,360	36.3	40,357	43.9	37,289	34.1
		94,696	100	91,927	100	109,221	100
負債、少数株主持分 及び資本合計							

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	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)		当中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			24,696	100		26,002	100		55,170	100
営業原価			17,778	72.0		18,536	71.3		38,791	70.3
売上総利益			6,918	28.0		7,466	28.7		16,379	29.7
販売費及び 一般管理費										
1 従業員給料手当		470			492			960		
2 賞与引当金繰入額		61			63			49		
3 退職給付費用		9			10			20		
4 役員退職慰労 引当金繰入額		15			14			30		
5 賃借料		208			241			442		
6 貸倒引当金繰入額		3			28			975		
7 その他		904	1,673	6.8	1,060	1,910	7.3	1,885	4,363	7.9
営業利益			5,244	21.2		5,555	21.4		12,015	21.8
営業外収益										
1 受取利息		3			3			6		
2 投資有価証券売却益					31					
3 為替差益		73			189			181		
4 その他		18	96	0.4	17	242	0.9	40	228	0.4
営業外費用										
1 支払利息		132			104			245		
2 その他		13	145	0.6	11	116	0.4	24	270	0.5
経常利益			5,194	21.0		5,681	21.9		11,974	21.7
特別損失										
1 固定資産売却損	1	24						24		
2 固定資産除却損		15	39	0.1	9	9	0.1	31	55	0.1
税金等調整前 中間(当期)純利益			5,154	20.9		5,672	21.8		11,918	21.6
法人税、住民税 及び事業税		2,409			1,951			5,883		
法人税等調整額 (減算)		269	2,139	8.7	309	2,260	8.7	951	4,932	8.9
中間(当期)純利益			3,015	12.2		3,411	13.1		6,986	12.7

【中間連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	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)		当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
		金額(百万円)		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高			3,543		3,543		3,543
資本剰余金中間期末(期末) 残高			3,543		3,543		3,543
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高			29,070		35,081		29,070
利益剰余金増加高							
1 中間(当期)純利益		3,015	3,015	3,411	3,411	6,986	6,986
利益剰余金減少高							
1 配当金		429		915		943	
2 役員賞与		31	460	42	957	31	975
利益剰余金中間期末(期末) 残高			31,625		37,536		35,081

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)	
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)	
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	5,154	5,672	11,918
2		減価償却費	391	468	804
3		貸倒引当金の増加額 (又は減少額)	0	33	120
4		賞与引当金の増加額	103	92	98
5		退職給付引当金の増加額	74	59	133
6		役員退職慰労引当金の 増加額(又は減少額)	15	13	30
7		受取利息及び受取配当金	12	9	17
8		為替差益	73	189	181
9		支払利息	132	104	245
10		固定資産売却損	24		24
11		固定資産除却損	15	9	31
12		投資有価証券売却益		31	
13		売上債権の減少額	422	128	376
14		たな卸資産の減少額 (又は増加額)	743	27	1,231
15		営業貸付金の減少額 (又は増加額)	38	42	47
16		仕入債務の減少額	48	27	36
17		役員賞与の支払額	31	42	31
18		預り金の増加額 (又は減少額)	1,826	13,541	12,293
19		その他営業活動による キャッシュ・フロー	672	632	1,417
		小計	2,889	7,933	28,267
20		利息及び配当金の受取額	8	5	4
21		利息の支払額	133	128	256
22		法人税等の支払額	345	5,714	606
営業活動による キャッシュ・フロー					
			2,418	13,771	27,408

		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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		407	109	682
2 有形固定資産の売却に よる収入		2,432		2,432
3 無形固定資産の取得に よる支出			231	678
4 投資有価証券の取得に よる支出				136
5 投資有価証券の売却・ 償還による収入			20	29
6 その他投資活動による キャッシュ・フロー		80	55	67
投資活動による キャッシュ・フロー		2,104	376	1,032
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 (又は純減少額)		1,000	5,500	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		5,350	10,000	10,300
4 配当金の支払額		428	914	943
財務活動による キャッシュ・フロー		2,778	3,414	9,743
現金及び現金同等物に係る 換算差額		309	705	115
現金及び現金同等物の増加額 (又は減少額)		2,053	16,856	18,580
現金及び現金同等物の 期首残高		6,651	25,232	6,651
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		8,705	8,376	25,232

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1 連結の範囲に関する事項	<p>子会社は全て連結されております。</p> <p>当該連結子会社は、パルハウジング株式会社、株式会社バソシア、ウエル横浜株式会社、ステップ・ローン・パートナーズ株式会社、ステップ・インベストメント・マネジャーズ株式会社、米国住友不動産販売インク、住友不動産販売N.Y.インク、S.R.E.S.-ZGPインクの8社です。</p>	同左	同左
2 持分法の適用に関する事項	<p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による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。</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>	<p>(1) 同左</p> <p>(2) 持分法を適用しない関連会社は六本木ファーストビル株式会社1社です。六本木ファーストビル株式会社については、持分法の適用による連結純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>
3 連結子会社の(中間)決算日等に関する事項	<p>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。</p>	同左	<p>在外連結子会社の決算日は12月31日です。連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整が行われております。なお、他の連結子会社の決算日は、連結決算日と合致しております。</p>

項目	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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
4 会計処理基準に関する事項	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>b その他有価証券 ・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、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>b 未成業務支出金 個別法に基づく原価法によっております。</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 ・時価のあるもの 同左</p> <p>・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。 なお、投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 同左</p> <p>b 未成業務支出金 同左</p>	<p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券</p> <p>a 満期保有目的の債券 同左</p> <p>b その他有価証券 ・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、全部資本直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。 ・時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産</p> <p>a 販売用不動産 同左</p> <p>b 未成業務支出金 同左</p>

項目	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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は法人税法に規定する方法と同一の基準による定額法、その他は法人税法に規定する方法と同一の基準による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。また、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。</p> <p>無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)について、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法によっております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 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。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、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。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 同左</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 建物(その付属設備は除く。)は定額法、その他は定率法によっております。ただし、在外連結子会社については、すべての有形固定資産に定額法を採用しております。 なお、主な耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p>

項目	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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
	<p>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。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>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。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 原則として、繰延ヘッジ処理によっております。ただし、金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。</p> <p>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。</p> <p>a ヘッジ手段..... 金利スワップ ヘッジ対象..... 借入金</p> <p>b ヘッジ手段..... 為替予約及び 通貨スワップ ヘッジ対象..... 外貨建予定取引</p>	<p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>	<p>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。</p> <p>なお、数理計算上の差異は、その発生年度の翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>役員退職慰労引当金 連結財務諸表提出会社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 当連結会計年度にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <p>a ヘッジ手段..... 金利スワップ ヘッジ対象..... 借入金</p> <p>b ヘッジ手段..... 為替予約及び 通貨スワップ ヘッジ対象..... 外貨建予定取引</p>

項目	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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書)における資金の範囲</p>	<p>ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。 ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。また、為替予約及び通貨スワップについては、ヘッジ対象の予定取引に関する条件が同一であるため、有効性の判定は省略しております。</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。 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。</p>	<p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>同左</p>	<p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>同左</p>

会計処理の変更

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	

表示方法の変更

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)	当中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)
(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間において「その他投資活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示しておりました投資活動によるキャッシュ・フロー「有形固定資産の売却による収入」(前中間連結会計期間0百万円)は、当中間連結会計期間においては金額の重要性が増したため、独立掲記しております。	(中間連結貸借対照表関係) 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「差入保証金・敷金」(前中間連結会計期間4,620百万円)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。 (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間において「その他投資活動によるキャッシュ・フロー」に含めて表示しておりました投資活動によるキャッシュ・フロー「無形固定資産の取得による支出」(前中間連結会計期間 19百万円)は、当中間連結会計期間においては金額の重要性が増したため、区分掲記しております。

追加情報

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間連結会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。		「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)																						
<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,197百万円であります。</p> <p>○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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	26	一般顧客	3	計	29	<p>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。</p> <p>○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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。 2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	24	一般顧客	2	計	26	<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,425百万円であります。</p> <p>○偶発債務 連結会計年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	25	計	25
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	26																							
一般顧客	3																							
計	29																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	24																							
一般顧客	2																							
計	26																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	25																							
計	25																							

(中間連結損益計算書関係)

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>1 固定資産売却損の主なものは、土地の売却によるものであります。</p> <p>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。</p>	<p>1</p> <p>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。</p>	<p>1 固定資産売却損の主なものは、土地の売却によるものであります。</p>

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)																		
<p>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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,702百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>8,705百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	8,702百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	8,705百万円	<p>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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>8,373百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>8,376百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	8,373百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	8,376百万円	<p>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</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>25,230百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券(MMF)</td> <td>2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td>25,232百万円</td> </tr> </tbody> </table>	現金及び預金	25,230百万円	有価証券(MMF)	2百万円	現金及び現金同等物	25,232百万円
現金及び預金	8,702百万円																			
有価証券(MMF)	2百万円																			
現金及び現金同等物	8,705百万円																			
現金及び預金	8,373百万円																			
有価証券(MMF)	2百万円																			
現金及び現金同等物	8,376百万円																			
現金及び預金	25,230百万円																			
有価証券(MMF)	2百万円																			
現金及び現金同等物	25,232百万円																			

(リース取引関係)

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)																																																																										
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他(工具、器具及び備品)</td> <td>196</td> <td>80</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>196</td> <td>80</td> <td>115</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>44百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>70百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>115百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>19百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	その他(工具、器具及び備品)	196	80	115	合計	196	80	115	1年以内	44百万円	1年超	70百万円	合計	115百万円	支払リース料	19百万円	減価償却費相当額	19百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他(工具、器具及び備品)</td> <td>281</td> <td>112</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>10</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>343</td> <td>123</td> <td>219</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>142百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>219百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>43百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	その他(工具、器具及び備品)	281	112	168	無形固定資産(ソフトウェア)	61	10	50	合計	343	123	219	1年以内	76百万円	1年超	142百万円	合計	219百万円	支払リース料	43百万円	減価償却費相当額	43百万円	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他(工具、器具及び備品)</td> <td>253</td> <td>77</td> <td>176</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>54</td> <td>3</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>308</td> <td>80</td> <td>227</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年以内</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>150百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>227百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>58百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	その他(工具、器具及び備品)	253	77	176	無形固定資産(ソフトウェア)	54	3	51	合計	308	80	227	1年以内	76百万円	1年超	150百万円	合計	227百万円	支払リース料	58百万円	減価償却費相当額	58百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																									
その他(工具、器具及び備品)	196	80	115																																																																									
合計	196	80	115																																																																									
1年以内	44百万円																																																																											
1年超	70百万円																																																																											
合計	115百万円																																																																											
支払リース料	19百万円																																																																											
減価償却費相当額	19百万円																																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																									
その他(工具、器具及び備品)	281	112	168																																																																									
無形固定資産(ソフトウェア)	61	10	50																																																																									
合計	343	123	219																																																																									
1年以内	76百万円																																																																											
1年超	142百万円																																																																											
合計	219百万円																																																																											
支払リース料	43百万円																																																																											
減価償却費相当額	43百万円																																																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																									
その他(工具、器具及び備品)	253	77	176																																																																									
無形固定資産(ソフトウェア)	54	3	51																																																																									
合計	308	80	227																																																																									
1年以内	76百万円																																																																											
1年超	150百万円																																																																											
合計	227百万円																																																																											
支払リース料	58百万円																																																																											
減価償却費相当額	58百万円																																																																											

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年以内 44百万円 1年超 82百万円 合計 <u>127百万円</u> (2) 貸手側 未経過リース料 1年以内 76百万円 1年超 527百万円 合計 <u>604百万円</u>	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年以内 45百万円 1年超 43百万円 合計 <u>88百万円</u> (2) 貸手側 未経過リース料 1年以内 76百万円 1年超 450百万円 合計 <u>527百万円</u>	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年以内 42百万円 1年超 58百万円 合計 <u>101百万円</u> (2) 貸手側 未経過リース料 1年以内 76百万円 1年超 488百万円 合計 <u>565百万円</u>

(有価証券関係)

(前中間連結会計期間末)

1 時価のある有価証券

区分	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		
	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券			
国債・地方債等	1,112	1,112	0
合計	1,112	1,112	0
(2) その他有価証券	取得原価(百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
株式	505	304	201
その他	356	298	57
合計	862	602	259

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)

内容	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)
(1) その他有価証券	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
非上場株式(店頭売買株式を除く)	110
合計	110

(当中間連結会計期間末)

1 時価のある有価証券

区分	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		
	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券			
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(百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
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)

内容	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)
	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	246
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	273
合計	519

(前連結会計年度末)

1 時価のある有価証券

区分	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)		
	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 満期保有目的の債券			
国債・地方債等	1,143	1,145	2
合計	1,143	1,145	2
(2) その他有価証券	取得原価(百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額(百万円)
株式	505	332	173
その他	356	321	35
合計	862	653	208

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)

内容	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)
	連結貸借対照表計上額 (百万円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	246
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	290
合計	536

(デリバティブ取引関係)

(前中間連結会計期間末)

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

(当中間連結会計期間末)

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

(前連結会計年度末)

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

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

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)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	18,664	2,046	1,124	371	2,490	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	371	2,492	24,867	(170)	24,696
営業費用	13,235	1,930	666	213	2,242	18,287	1,164	19,452
営業利益	5,494	127	550	158	249	6,579	(1,334)	5,244

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

仲介 : 不動産の仲介

受託販売 : 不動産の受託販売

賃貸 : 不動産の賃貸

ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等

その他 : 不動産の売買等

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1,340百万円であり、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。

当中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
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16年4月1日から平成17年3月31日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	ローン (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益									
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	39,718	5,400	2,256	6,911	802	81	55,170		55,170
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	202	22	182			3	411	(411)	
計	39,920	5,422	2,439	6,911	802	85	55,582	(411)	55,170
営業費用	27,031	4,934	1,256	6,221	430	50	39,923	3,231	43,155
営業利益	12,889	488	1,183	689	372	35	15,658	(3,642)	12,015

(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3,651百万円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間、当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。

【海外営業収益】

前中間連結会計期間、当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。

(1 株当たり情報)

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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,201.42円	1株当たり純資産額 1,411.11円	1株当たり純資産額 1,302.34円
1株当たり中間純利益 105.43円	1株当たり中間純利益 119.28円	1株当たり当期純利益 242.80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いません。

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。

	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)	当中間連結会計期間 (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16年4月1日から 平成17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)	3,015	3,411	6,986
普通株主に帰属しない金額(百万円)			42
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))			42
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	3,015	3,411	6,944
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,600,000	28,600,000

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金及び預金		8,037		7,994		24,756	
2 営業未収入金		295		223		321	
3 営業貸付金		11,718		11,675		11,632	
4 たな卸資産		2,501		3,063		2,232	
5 繰延税金資産		1,357		1,786		2,079	
6 関係会社短期貸付金				7,388		1,430	
7 その他		3,789		1,120		656	
8 貸倒引当金		18		1,048		1,019	
流動資産合計			27,680 27.3		32,203 30.3		42,090 36.2
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	1	8,963		8,752		8,911	
(2) 土地		39,445		39,445		39,445	
(3) その他	1	362		355		372	
有形固定資産合計		48,770		48,553		48,729	
2 無形固定資産							
3 投資その他の資産							
(1) 投資有価証券		18,482		18,414		18,669	
(2) 差入保証金・敷金		4,629		4,695		4,657	
(3) 繰延税金資産		1,197		1,200		1,208	
(4) その他		1,334		183		187	
(5) 貸倒引当金		1,275		162		163	
投資その他の 資産合計		24,368		24,331		24,559	
固定資産合計			73,605 72.7		73,974 69.7		74,320 63.8
資産合計			101,286 100		106,177 100		116,411 100

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
流動負債							
1 営業未払金		106		98		124	
2 短期借入金		35,034		42,745		35,004	
3 未払法人税等		2,353		1,824		5,595	
4 賞与引当金		1,772		1,862		1,767	
5 預り金		7,551		8,142		21,682	
6 その他	2	1,703		1,618		2,106	
流動負債合計		48,520	47.9	56,290	53.0	66,280	56.9
固定負債							
1 長期借入金		13,000		4,825		7,300	
2 退職給付引当金		2,178		2,297		2,238	
3 役員退職慰労引当金		220		221		235	
4 その他		1,614		1,614		1,620	
固定負債合計		17,013	16.8	8,958	8.5	11,394	9.8
負債合計		65,534	64.7	65,248	61.5	77,674	66.7
(資本の部)							
資本金							
資本金		2,970	2.9	2,970	2.8	2,970	2.6
資本剰余金							
1 資本準備金		3,543		3,543		3,543	
資本剰余金合計		3,543	3.5	3,543	3.3	3,543	3.0
利益剰余金							
1 利益準備金		210		210		210	
2 任意積立金		26,000		31,000		26,000	
3 中間(当期)未処分利益		3,182		3,269		6,137	
利益剰余金合計		29,392	29.0	34,479	32.5	32,347	27.8
その他有価証券 評価差額金		153	0.1	63	0.1	123	0.1
資本合計		35,752	35.3	40,929	38.5	38,736	33.3
負債資本合計		101,286	100	106,177	100	116,411	100

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)		当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)		前事業年度の 要約損益計算書 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			21,615	100		22,828	100		47,107	100
営業原価	1		15,462	71.5		16,089	70.5		32,581	69.2
売上総利益			6,152	28.5		6,738	29.5		14,525	30.8
販売費及び一般管理費	1		1,340	6.2		1,582	6.9		3,651	7.7
営業利益			4,812	22.3		5,155	22.6		10,874	23.1
営業外収益	2		55	0.3		103	0.5		86	0.2
営業外費用	3		161	0.8		149	0.7		304	0.7
経常利益			4,706	21.8		5,110	22.4		10,656	22.6
特別損失			15	0.1		9	0.1		30	0.0
税引前中間(当期) 純利益			4,690	21.7		5,100	22.3		10,625	22.6
法人税、住民税 及び事業税		2,289			1,753			5,509		
法人税等調整額 (減算)		343	1,945	9.0	259	2,012	8.8	1,097	4,411	9.4
中間(当期)純利益			2,745	12.7		3,087	13.5		6,214	13.2
前期繰越利益			437			182			437	
中間配当額									514	
中間(当期)未処分利益			3,182			3,269			6,137	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

項目	前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1 資産の評価基準及び評価方法	<p>(1) 有価証券 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。 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。 その他有価証券 ・時価のあるもの 中間決算日の市場 価格等に基づく時価 法(評価差額は、全 部資本直入法により 処理し、売却原価 は、移動平均法によ り算定しておりま す。)によっており ます。 ・時価のないもの 移動平均法による 原価法によっており ます。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法によっており ます。</p> <p>(3) たな卸資産 a 販売用不動産 個別法による原価法 によっております。 b 未成業務支出金 個別法による原価法 によっております。</p>	<p>(1) 有価証券 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連 会社株式 同左 その他有価証券 ・時価のあるもの 同左 ・時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 a 販売用不動産 同左 b 未成業務支出金 同左</p>	<p>(1) 有価証券 満期保有目的の債券 同左 子会社株式及び関連 会社株式 同左 その他有価証券 ・時価のあるもの 期末日の市場価格 等に基づく時価法 (評価差額は、全 部資本直入法により 処理し、売却原価は、 移動平均法により算 定してあります。) によっております。 ・時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 a 販売用不動産 同左 b 未成業務支出金 同左</p>
2 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は 除く。)は法人税法に規 定する方法と同一の基 準による定額法、その 他は法人税法に規定 する方法と同一の基 準による定率法によ 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。</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利 用分)について、社内 における見込利用可 能期間(5年)による 定額法によっており ます。</p>	<p>(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 ってあります。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、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 てあります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	<p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備は 除く。)は定額法、そ の他は定率法によ ってあります。 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 てあります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
3 引当金の計上基準	<p>(3) 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 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期の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき、当中間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、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく中間期末要支払額を計上しております。</p>	<p>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>(1) 貸倒引当金 営業未収入金、営業貸付金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 同左</p>	<p>(3) 長期前払費用 均等償却によっております。 なお、償却期間は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>(4) 役員退職慰労引当金 役員の退任に伴う退職慰労金の支払いに対処して、内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p>
4 リース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	同左	同左

項目	前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
5 ヘッジ会計の方法	<p>ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、すべて特例処理によっております。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 当中間期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金 <p>ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスクをヘッジすることとしております。</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定は省略しております。</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>	<p>ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 当期にヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヘッジ手段...金利スワップ ・ヘッジ対象...借入金 <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジ有効性の評価方法 同左</p>
6 その他(中間)財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の会計処理について 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。</p>	<p>消費税等の会計処理について 同左</p>	<p>消費税等の会計処理について 同左</p>

会計処理の変更

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
	(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。	

表示方法の変更

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)
	(中間貸借対照表関係) 前中間会計期間において流動資産「その他」に含めて表示しておりました「関係会社短期貸付金」(前中間会計期間2,817百万円)は、資産総額の百分の五を超えることとなったため、当中間会計期間より区分掲記しております。

追加情報

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当中間会計期間から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。		「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布され、平成16年4月1日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当期から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年2月13日 企業会計基準委員会 実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)																						
<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、8,879百万円であります。</p> <p>2 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>偶発債務 中間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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>29</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p> <p>2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	26	一般顧客	3	計	29	<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,266百万円であります。</p> <p>2 仮払消費税等及び仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>偶発債務 中間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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p> <p>2 一般顧客に対する保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	24	一般顧客	2	計	26	<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,041百万円であります。</p> <p>2</p> <p>偶発債務 事業年度末日現在の保証債務の内容及び金額は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>被保証者</th> <th>保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ローン利用者</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) ローン利用者に対する保証は、住宅ローン利用者の金融機関からの借入金に対するものであります。</p>	被保証者	保証金額 (百万円)	ローン利用者	25	計	25
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	26																							
一般顧客	3																							
計	29																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	24																							
一般顧客	2																							
計	26																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	25																							
計	25																							

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
<p>1 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 243百万円</p> <p>無形固定資産 71百万円</p> <p>2 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 13百万円</p> <p>受取配当金 26百万円</p> <p>3 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 153百万円</p> <p>当社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。</p>	<p>1 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 245百万円</p> <p>無形固定資産 152百万円</p> <p>2 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 27百万円</p> <p>受取配当金 29百万円</p> <p>3 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 142百万円</p> <p>当社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。</p>	<p>1 減価償却実施額</p> <p>有形固定資産 504百万円</p> <p>無形固定資産 146百万円</p> <p>2 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 22百万円</p> <p>受取配当金 28百万円</p> <p>3 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 290百万円</p>

(リース取引関係)

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)																																												
<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p>	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額</p>	<p>1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (1) 借手側</p> <p>リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額</p>																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他 (工具、器具及び備品)</td> <td>196</td> <td>80</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>196</td> <td>80</td> <td>115</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	その他 (工具、器具及び備品)	196	80	115	合計	196	80	115	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他 (工具、器具及び備品)</td> <td>281</td> <td>112</td> <td>168</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>10</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>343</td> <td>123</td> <td>219</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	その他 (工具、器具及び備品)	281	112	168	無形固定資産 (ソフトウェア)	61	10	50	合計	343	123	219	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額相当額 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>その他 (工具、器具及び備品)</td> <td>253</td> <td>77</td> <td>176</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産 (ソフトウェア)</td> <td>54</td> <td>3</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>308</td> <td>80</td> <td>227</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	その他 (工具、器具及び備品)	253	77	176	無形固定資産 (ソフトウェア)	54	3	51	合計	308	80	227
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																											
その他 (工具、器具及び備品)	196	80	115																																											
合計	196	80	115																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																											
その他 (工具、器具及び備品)	281	112	168																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	61	10	50																																											
合計	343	123	219																																											
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																											
その他 (工具、器具及び備品)	253	77	176																																											
無形固定資産 (ソフトウェア)	54	3	51																																											
合計	308	80	227																																											
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>																																												
<p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>44百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>70百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>115百万円</td> </tr> </table>	1年以内	44百万円	1年超	70百万円	合計	115百万円	<p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>142百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>219百万円</td> </tr> </table>	1年以内	76百万円	1年超	142百万円	合計	219百万円	<p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>76百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>150百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>227百万円</td> </tr> </table>	1年以内	76百万円	1年超	150百万円	合計	227百万円																										
1年以内	44百万円																																													
1年超	70百万円																																													
合計	115百万円																																													
1年以内	76百万円																																													
1年超	142百万円																																													
合計	219百万円																																													
1年以内	76百万円																																													
1年超	150百万円																																													
合計	227百万円																																													
<p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>	<p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>	<p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p>																																												
<p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>19百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>19百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	支払リース料	19百万円	減価償却費相当額	19百万円	<p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>43百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	支払リース料	43百万円	減価償却費相当額	43百万円	<p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>58百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>	支払リース料	58百万円	減価償却費相当額	58百万円																																
支払リース料	19百万円																																													
減価償却費相当額	19百万円																																													
支払リース料	43百万円																																													
減価償却費相当額	43百万円																																													
支払リース料	58百万円																																													
減価償却費相当額	58百万円																																													

(有価証券関係)

(前中間会計期間末)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものはありません。

(当中間会計期間末)

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。

(前事業年度末)

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。

(1株当たり情報)

前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,250.07円	1株当たり純資産額 1,431.09円	1株当たり純資産額 1,353.03円
1株当たり中間純利益 95.99円	1株当たり中間純利益 107.96円	1株当たり当期純利益 215.89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いません。

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。

	前中間会計期間 (平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	前事業年度 (平成16年4月1日から 平成17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)	2,745	3,087	6,214
普通株主に帰属しない金額(百万円)			40
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))			40
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	2,745	3,087	6,174
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,600,000	28,600,000

(2) 【その他】

第32期(平成17年4月1日より平成18年3月31日まで)中間配当については、平成17年11月9日開催の取締役会において、平成17年9月30日現在の株主名簿に記載または記録された株主(実質株主名簿に記載または記録された実質株主を含む。)もしくは登録質権者に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

中間配当金の総額	715百万円
1株当たり中間配当金	25円00銭
支払請求権の効力発生日 及び支払開始日	平成17年12月7日

第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 (第31期)	自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日	平成17年6月28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。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月13日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要なに応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成16年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

上記は、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月15日

住友不動産販売株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要なに応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産販売株式会社及び連結子会社の平成17年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

上記は、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成16年12月13日

住友不動産販売株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの第31期事業年度の中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産販売株式会社の平成16年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

上記は、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の中間監査報告書

平成17年12月15日

住友不動産販売株式会社

取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕

指定社員
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産販売株式会社の平成17年4月1日から平成18年3月31日までの第32期事業年度の中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間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、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産販売株式会社の平成17年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

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

以 上

上記は、中間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(半期報告書提出会社)が別途保管しております。