

【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18年12月20日

【中間会計期間】 第33期中(自 平成18年4月1日 至 平成18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】 取締役企画本部長 荒 井 宏

【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】 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31期中	第32期中	第33期中	第31期	第32期
会計期間	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18年 4月1日から 平成18年 9月30日まで	平成16年 4月1日から 平成17年 3月31日まで	平成17年 4月1日から 平成18年 3月31日まで
営業収益 (百万円)	24,696	26,002	32,357	55,170	59,049
経常利益 (百万円)	5,194	5,681	9,417	11,974	15,170
中間(当期)純利益 (百万円)	3,015	3,411	3,892	6,986	9,001
純資産額 (百万円)	34,360	40,357	48,846	37,289	46,580
総資産額 (百万円)	94,696	91,927	92,184	109,221	105,382
1株当たり純資産額 (円)	1,201.42	1,411.11	1,707.93	1,302.34	1,626.87
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	105.43	119.28	136.08	242.80	312.92
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 (%)	36.3	43.9	53.0	34.1	44.2
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,418	13,771	7,302	27,408	4,796
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,104	376	106	1,032	138
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,778	3,414	4,875	9,743	11,130
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	8,705	8,376	8,573	25,232	21,068
従業員数 (名)	2,675	2,773	2,892	2,633	2,735

(注) 1 営業収益には、消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」という。)は含まれておりません。

2 純資産額の算定にあたり、第33期中から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

3 潜在株式調整後1株当たり中間(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31期中	第32期中	第33期中	第31期	第32期
会計期間		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18年 4月1日から 平成18年 9月30日まで	平成16年 4月1日から 平成17年 3月31日まで	平成17年 4月1日から 平成18年 3月31日まで
営業収益	(百万円)	21,615	22,828	26,725	47,107	52,948
経常利益	(百万円)	4,706	5,110	7,687	10,656	13,859
中間(当期)純利益	(百万円)	2,745	3,087	2,849	6,214	8,221
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)	35,752	40,929	47,147	38,736	45,341
総資産額	(百万円)	101,286	106,177	105,127	116,411	118,753
1株当たり純資産額	(円)	1,250.07	1,431.09	1,648.53	1,353.03	1,583.63
1株当たり中間(当期)純利益	(円)	95.99	107.96	99.63	215.89	285.71
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益	(円)					
1株当たり配当額	(円)	18	25	40	50	60
自己資本比率	(%)	35.3	38.5	44.8	33.3	38.2
従業員数	(名)	2,610	2,708	2,819	2,568	2,666

(注) 1 営業収益には、消費税等は含まれておりません。

2 純資産額の算定にあたり、第33期中から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

3 潜在株式調整後1株当たり中間(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。

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

2 【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。

なお、当中間連結会計期間から事業の種類別セグメントの区分を変更しております。変更の内容については、「第5 経理の状況 1 中間連結財務諸表等 (1) 中間連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報) 事業の種類別セグメント情報」に記載のとおりであります。

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18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	2,228
受託販売業務	505
賃貸業務	7
不動産販売業務	13
その他の業務	32
全社(共通)	107
合計	2,892

(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18年9月30日現在

従業員数(名)	2,819
---------	-------

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

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

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

(セグメント別の概況)

事業の種類別セグメントの業績を示すと次のとおりであります。

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

〔仲介業務〕

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

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

〔受託販売業務〕

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

なお、当該業務の特質上、季節的変動があり、下半期に新築物件の竣工が多いため、上半期に比べて下半期の営業収益の割合が大きい傾向があります。ちなみに、当中間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	1,691
前連結会計年度	6,458

〔賃貸業務〕

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

〔不動産販売業務〕

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

〔その他の業務〕

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

(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12,494百万円減少(59.3%減)し、8,573百万円(前年同期比2.4%増)となりました。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前中間純利益6,587百万円を計上いたしましたが、預り金の減少額 10,587百万円、法人税等の支払額 4,768百万円等により、7,302百万円(前年同期比6,469百万円増)となりました。

なお、預り金は、受託販売業務において物件購入者が支払う分譲代金を、デベロッパー等に代わって当社が受領するものであり、後にデベロッパー等に送金いたします。この預り金は、特に新築物件の竣工・引渡が増加する第4四半期に残高が増加するという季節的変動があり、当社の営業活動によるキャッシュ・フローに大きな影響を及ぼします。この預り金の増加額(又は減少額)を除いた営業活動によるキャッシュ・フローは、3,285百万円(前中間連結会計期間 230百万円、前年同期比3,515百万円増)であります。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動によるキャッシュ・フローは、投資有価証券の売却・償還による収入がありましたが、仲介店舗の出店・移転・改装等に伴う有形固定資産の取得による支出、IT関連投資に伴う無形固定資産の取得による支出等により、106百万円(前年同期比269百万円増)となりました。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動によるキャッシュ・フローは、長期借入金の返済、配当金の支払い等により、4,875百万円(前年同期比1,461百万円減)となりました。

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。

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

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	24,239	+21.1
受託販売業務	1,691	9.9
賃貸業務	1,253	+4.7
不動産販売業務	4,673	+81.0
その他の業務	749	+62.1
小計	32,608	+24.8
消去又は全社	251	
合計	32,357	+24.4

(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	419	+7.2	8,900	+16.8	438	+11.2
東北地方	205	+15.8	3,817	+16.0	224	+30.0
関東地方	7,050	+7.6	333,311	+32.6	15,696	+23.6
中部地方	920	+6.0	26,242	+28.0	1,346	+25.4
近畿地方	4,999	+1.4	118,588	+12.5	5,686	+14.8
中国地方	420	+10.8	7,717	+23.4	371	+19.3
九州地方	219	+5.8	9,270	+132.7	269	+21.4
国内における仲介業務計	14,232	+5.4	507,848	+27.5	24,035	+21.2
海外における仲介業務	41	22.6	3,957	15.3	204	+12.8
合計	14,273	+5.3	511,805	+27.0	24,239	+21.1

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・移転等	234	平成18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	発行可能株式総数(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18年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成18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18年4月1日～ 平成18年9月30日		28,600		2,970		3,543

(4) 【大株主の状況】

平成18年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号	20,110,000	70.31
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,120,150	3.92
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)	932,415	3.26
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	650,520	2.27
バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド ルクセンブルグ 131800 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀行)	6D ROUTE DE TREVES L-2633 SENNINGERBERG (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	341,000	1.19
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	293,510	1.03
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	287,000	1.00
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 トリーティー 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)	241,410	0.84
ジェーピー モルガン チェース バンク 385067 (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)	178,450	0.62
カセイス バンク ルクセンブルグ クライアント アカウト (常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	39, ALLEE SCHEFFER L-2520 LUXEMBOURG, LUXEMBOURG (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	167,730	0.59
計		24,322,185	85.04

(注) キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー、キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー、キャピタル・インターナショナル・インク、キャピタル・インターナショナル・エス・エイから、平成18年11月15日付で大量保有報告書にかかる変更報告書の提出があり、平成18年10月31日現在で以下の株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当社として当中間期末現在における実質所有株式数の確認ができておりませんので、上記大株主の状況には含まれておりません。

氏名又は名称	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
キャピタル・リサーチ・アンド・マネージメント・カンパニー	855,000	2.99
キャピタル・ガーディアン・トラスト・カンパニー	506,110	1.77
キャピタル・インターナショナル・インク	23,100	0.08
キャピタル・インターナショナル・エス・エイ	3,700	0.01
計	1,387,910	4.85

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成18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)	(自己保有株式) 普通株式 130		
完全議決権株式(その他)	普通株式 28,599,780	2,859,978	
単元未満株式	普通株式 90		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		2,859,978	

【自己株式等】

平成18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(%)
(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	130		130	0.0
計		130		130	0.0

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18年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	7,850	8,680	8,830	9,390	10,480	10,450
最低(円)	7,020	7,310	7,660	8,080	9,130	9,530

(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。

なお、前中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後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。

なお、前中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後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17年4月1日から平成17年9月30日まで)及び前中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)並びに当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)及び当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18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17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)	
		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		8,373		8,570		21,065	
2		403		365		814	
3		11,675				11,582	
4		2		2		2	
5		3,729		6,966		4,835	
6		1,959		1,825		2,765	
7		1,403		1,015		1,093	
8		1,059		9		2,139	
		26,488	28.8	18,737	20.3	40,021	38.0
固定資産							
1							
(1)	1	11,403		11,086		11,245	
(2)		45,517		45,475		45,517	
(3)	1	253	57,174	265	56,828	262	57,025
2			1,105		869		998
3							
(1)		4,692		4,777		4,742	
(2)				11,681			
(3)		1,509		3,571		1,552	
(4)		1,119		830		1,204	
(5)		162	7,159	5,112	15,748	162	7,337
			65,438		73,446		65,361
			71.2		79.7		62.0
			91,927		92,184		105,382
			100		100		100

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金				2,970			
2 資本剰余金				3,543			
3 利益剰余金				45,250			
4 自己株式				0			
株主資本合計				51,762	56.2		
評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金				61			
2 繰延ヘッジ損益				12			
3 為替換算調整勘定				2,841			
評価・換算差額等 合計				2,915	3.2		
純資産合計				48,846	53.0		
負債純資産合計				92,184	100		

【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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)		当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益			26,002	100		32,357	100		59,049	100
営業原価			18,536	71.3		21,135	65.3		39,246	66.5
売上総利益			7,466	28.7		11,221	34.7		19,803	33.5
販売費及び 一般管理費										
1 従業員給料手当		492			506			1,030		
2 賞与引当金繰入額		63			63			52		
3 退職給付費用		10			7			21		
4 役員退職慰労 引当金繰入額		14			20			29		
5 賃借料		241			237			484		
6 支払手数料					229					
7 貸倒引当金繰入額		28						1,114		
8 その他		1,060	1,910	7.3	967	2,033	6.3	2,225	4,957	8.4
営業利益			5,555	21.4		9,187	28.4		14,845	25.1
営業外収益										
1 受取利息		3			5			8		
2 投資有価証券売却益		31								
3 為替差益		189			342			483		
4 その他		17	242	0.9	12	360	1.1	66	558	1.0
営業外費用										
1 支払利息		104			111			196		
2 その他		11	116	0.4	19	130	0.4	37	233	0.4
経常利益			5,681	21.9		9,417	29.1		15,170	25.7
特別損失										
1 固定資産除却損		9			9			18		
2 貸倒引当金繰入額			9	0.1	2,820	2,829	8.7		18	0.0
税金等調整前 中間(当期)純利益			5,672	21.8		6,587	20.4		15,152	25.7
法人税、住民税 及び事業税		1,951			3,783			6,653		
法人税等調整額 (減算)		309	2,260	8.7	1,087	2,695	8.4	503	6,150	10.5
中間(当期)純利益			3,411	13.1		3,892	12.0		9,001	15.2

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

【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	42,411	0	48,923
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当			1,000		1,000
利益処分による役員賞与			52		52
中間純利益			3,892		3,892
株主資本以外の項目の中間 連結会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)			2,839		2,839
平成18年9月30日残高(百万円)	2,970	3,543	45,250	0	51,762

	評価・換算差額等				純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	評価・換算差額 等合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	68		2,274	2,342	46,580
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当					1,000
利益処分による役員賞与					52
中間純利益					3,892
株主資本以外の項目の中間 連結会計期間中の変動額(純額)	7	12	567	572	572
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	7	12	567	572	2,266
平成18年9月30日残高(百万円)	61	12	2,841	2,915	48,846

【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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
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		5,672	6,587	15,152
2 減価償却費		468	471	953
3 貸倒引当金の増加額		33	2,820	1,113
4 賞与引当金の増加額		92	228	145
5 退職給付引当金の増加額		59	105	144
6 役員退職慰労引当金の 増加額(又は減少額)		13	20	1
7 受取利息及び受取配当金		9	10	18
8 為替差益		189	342	483
9 支払利息		104	111	196
10 固定資産除却損		9	9	18
11 投資有価証券売却益		31		31
12 売上債権の減少額 (又は増加額)		128	447	274
13 たな卸資産の減少額 (又は増加額)		27	2,130	1,078
14 営業貸付金の減少額 (又は増加額)		42	11,537	50
15 仕入債務の増加額 (又は減少額)		27	77	63
16 役員賞与の支払額		42	52	42
17 預り金の減少額		13,541	10,587	3,453
18 破産債権・更生債権 その他これらに準ずる 債権の増加額			11,564	
19 その他営業活動による キャッシュ・フロー		632	0	264
小計		7,933	2,425	12,719
20 利息及び配当金の受取額		5	8	14
21 利息の支払額		128	116	234
22 法人税等の支払額		5,714	4,768	7,703
営業活動による キャッシュ・フロー		13,771	7,302	4,796

		前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
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		109	277	210
2 無形固定資産の取得に よる支出		231	78	236
3 投資有価証券の取得に よる支出				100
4 投資有価証券の売却・ 償還による収入		20	273	404
5 その他投資活動による キャッシュ・フロー		55	23	4
投資活動による キャッシュ・フロー		376	106	138
財務活動による キャッシュ・フロー				
1 短期借入金の純増加額		5,500		4,500
2 長期借入れによる収入		2,000		2,000
3 長期借入金の返済に よる支出		10,000	3,875	16,000
4 自己株式の取得による 支出				0
5 配当金の支払額		914	1,000	1,629
財務活動による キャッシュ・フロー		3,414	4,875	11,130
現金及び現金同等物に係る 換算差額		705	210	2,309
現金及び現金同等物の減少額		16,856	12,494	4,163
現金及び現金同等物の 期首残高		25,232	21,068	25,232
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		8,376	8,573	21,068

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
1 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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
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。 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。 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 中間連結決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定しております。)によっております。 ・時価のないもの 移動平均法による原価法によっております。</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 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。 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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 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。 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 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。 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 有形固定資産 同左</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 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。 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 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。 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 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。 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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
	<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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
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>ヘッジ方針 「市場リスク管理規程」及び「リスク別管理要領」等の内部規程に基づき、金利変動リスク及び為替相場変動リスクをヘッジすることとしております。</p> <p>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。</p> <p>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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<p>(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。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は、48,859百万円であります。 なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、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。</p>

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)
<p>(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。</p> <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。</p>	<p>(中間連結貸借対照表関係) 1 前中間連結会計期間において区分掲記しておりました「営業貸付金」(当中間連結会計期間45百万円)は、資産総額の百分の五以下となったため、当中間連結会計期間より流動資産「その他」に含めて表示しております。 2 前中間連結会計期間において投資その他の資産「その他」に含めて表示しておりました「破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権」(前中間連結会計期間117百万円)は、資産総額の百分の五を超えることとなったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p> <p>(中間連結損益計算書関係) 前中間連結会計期間において販売費及び一般管理費「その他」に含めて表示しておりました「支払手数料」(前中間連結会計期間157百万円)は、販売費及び一般管理費の総額の百分の十を超えることとなったため、当中間連結会計期間より区分掲記しております。</p>

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17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)																						
<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、10,217百万円であります。</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>14</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>22</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	14	一般顧客	8	計	22	<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,981百万円であります。</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>24</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>24</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	24	計	24
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	14																							
一般顧客	8																							
計	22																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	24																							
計	24																							

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<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>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>	

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	28,600,000			28,600,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(株)	130			130

3 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月9日 取締役会	普通株式	1,143	利益剰余金	40.00	平成18年9月30日	平成18年12月7日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)																																																
<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 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。 未経過リース料中間期末残高相当額 1年以内 76百万円 1年超 142百万円 合計 219百万円</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。 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 43百万円 減価償却費相当額 43百万円 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	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	<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 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>242</td> <td>117</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>26</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>304</td> <td>143</td> <td>161</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。 未経過リース料中間期末残高相当額 1年以内 75百万円 1年超 86百万円 合計 161百万円</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。 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 37百万円 減価償却費相当額 37百万円 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	その他(工具、器具及び備品)	242	117	125	無形固定資産(ソフトウェア)	61	26	35	合計	304	143	161	<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 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>231</td> <td>87</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>18</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>293</td> <td>105</td> <td>188</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。 未経過リース料期末残高相当額 1年以内 72百万円 1年超 115百万円 合計 188百万円</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。 支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料 86百万円 減価償却費相当額 86百万円 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	その他(工具、器具及び備品)	231	87	144	無形固定資産(ソフトウェア)	61	18	43	合計	293	105	188
	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)	中間期末残高相当額 (百万円)																																															
その他(工具、器具及び備品)	242	117	125																																															
無形固定資産(ソフトウェア)	61	26	35																																															
合計	304	143	161																																															
	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)	231	87	144																																															
無形固定資産(ソフトウェア)	61	18	43																																															
合計	293	105	188																																															

前中間連結会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
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 45百万円 1年超 百万円 合計 <u>45百万円</u> (2) 貸手側 未経過リース料 1年以内 43百万円 1年超 232百万円 合計 <u>275百万円</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 48百万円 1年超 22百万円 合計 <u>70百万円</u> (2) 貸手側 未経過リース料 1年以内 43百万円 1年超 253百万円 合計 <u>297百万円</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	前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

(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18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	1,191	1,184	7
合計	1,191	1,184	7
(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	606	503	103
合計	606	503	103

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

内容	当中間連結会計期間末 (平成18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	246
合計	246

(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18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	1,170	1,154	15
合計	1,170	1,154	15
(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	606	490	115
合計	606	490	115

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

内容	前連結会計年度末 (平成18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	273
合計	519

(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

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	仲介 (百万円)	受託販売 (百万円)	賃貸 (百万円)	不動産販売 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去 又は全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に 対する営業 収益	24,096	1,674	1,163	4,673	749	32,357		32,357
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	142	17	90		0	251	(251)	
計	24,239	1,691	1,253	4,673	749	32,608	(251)	32,357
営業費用	15,849	1,242	569	3,961	197	21,821	1,348	23,169
営業利益	8,389	449	683	712	551	10,787	(1,599)	9,187

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

仲介 : 不動産の仲介

受託販売 : 不動産の受託販売

賃貸 : 不動産の賃貸

不動産販売 : 不動産の売買

その他 : 住宅ローンに係る事務代行、不動産ファンド関連等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は1,601百万円であり、主として中間連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

4 前中間連結会計期間において区分表示しておりました「ローン」は、当該事業の重要性が低下したため、当中間連結会計期間より「その他」に含めて表示することに変更しております。なお、当中間連結会計期間のセグメント情報を、前中間連結会計期間と同様の事業区分とした場合、次のとおりであります。

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	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	24,096	1,674	1,163	4,673	208	540	32,357		32,357
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	142	17	90			0	251	(251)	
計	24,239	1,691	1,253	4,673	208	540	32,608	(251)	32,357
営業費用	15,849	1,242	569	3,961	158	39	21,821	1,348	23,169
営業利益	8,389	449	683	712	49	501	10,787	(1,599)	9,187

前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

	仲介 (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	44,550	6,451	2,212	4,885	806	143	59,049		59,049
(2) セグメント 間の内部営 業収益又は 振替高	166	7	186			2	361	(361)	
計	44,716	6,458	2,398	4,885	806	145	59,411	(361)	59,049
営業費用	28,860	5,300	1,208	4,462	404	94	40,331	3,872	44,204
営業利益	15,856	1,158	1,190	423	401	50	19,080	(4,234)	14,845

(注) 1 事業区分の方法

当社グループの事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

- 仲介 : 不動産の仲介
- 受託販売 : 不動産の受託販売
- 賃貸 : 不動産の賃貸
- 不動産販売 : 不動産の売買
- ローン : 住宅ローンに係る事務代行、不動産取引に係るローン等
- その他 : 不動産ファンド関連等

3 営業費用のうち消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は4,241百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の管理部門に係る費用です。

【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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間連結会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前連結会計年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,411.11円	1株当たり純資産額 1,707.93円	1株当たり純資産額 1,626.87円
1株当たり中間純利益 119.28円	1株当たり中間純利益 136.08円	1株当たり当期純利益 312.92円

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

2 1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

(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17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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		7,994		7,779		20,638	
2		223		216		618	
3		11,675				11,582	
4		3,063		3,895		2,400	
5		1,786		1,608		2,571	
6		7,388		8,279		8,418	
7		1,120		867		697	
8		1,048		3		2,133	
流動資産合計			32,203		22,643		44,793
			30.3		21.5		37.7
固定資産							
1 有形固定資産							
(1)	1	8,752		8,584		8,660	
(2)		39,445		39,445		39,445	
(3)	1	355		360		360	
有形固定資産合計			48,553		48,390		48,465
2 無形固定資産			1,090		856		985
3 投資その他の資産							
(1)		18,414		18,519		18,506	
(2)				11,681		116	
(3)		4,695		4,760		4,726	
(4)		1,200		3,316		1,257	
(5)		183		71		64	
(6)		162		5,112		162	
投資その他の 資産合計			24,331		33,236		24,509
固定資産合計			73,974		82,483		73,960
			69.7		78.5		62.3
資産合計			106,177		105,127		118,753
			100		100		100

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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		98		145		203	
2 短期借入金		42,745		36,764		37,720	
3 未払法人税等		1,824		3,204		4,550	
4 賞与引当金		1,862		2,138		1,913	
5 預り金		8,142		7,590		18,212	
6 その他	2	1,618		2,355		2,436	
流動負債合計		56,290	53.0	52,198	49.7	65,036	54.8
固定負債							
1 長期借入金		4,825		1,375		4,050	
2 退職給付引当金		2,297		2,487		2,382	
3 役員退職慰労引当金		221		257		236	
4 その他		1,614		1,659		1,705	
固定負債合計		8,958	8.5	5,780	5.5	8,374	7.0
負債合計		65,248	61.5	57,979	55.2	73,411	61.8
(資本の部)							
資本金							
資本金		2,970	2.8			2,970	2.5
資本剰余金							
1 資本準備金		3,543				3,543	
資本剰余金合計		3,543	3.3			3,543	3.0
利益剰余金							
1 利益準備金		210				210	
2 任意積立金		31,000				31,000	
3 中間(当期)未処分利益		3,269				7,688	
利益剰余金合計		34,479	32.5			38,898	32.8
その他有価証券 評価差額金		63	0.1			68	0.1
自己株式						0	0.0
資本合計		40,929	38.5			45,341	38.2
負債資本合計		106,177	100			118,753	100

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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 (%)
(純資産の部)							
株主資本							
1 資本金				2,970	2.8		
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金				3,543			
資本剰余金合計				3,543	3.4		
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金				210			
(2) その他利益剰余金							
別途積立金				37,000			
繰越利益剰余金				3,486			
利益剰余金合計				40,697	38.7		
4 自己株式				0	0.0		
株主資本合計				47,209	44.9		
評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金				61	0.1		
評価・換算差額等 合計				61	0.1		
純資産合計				47,147	44.8		
負債純資産合計				105,127	100		

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)		当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)		前事業年度の 要約損益計算書 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)				
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
営業収益		22,828	100	26,725	100	52,948	100			
営業原価	1	16,089	70.5	17,329	64.8	34,682	65.5			
売上総利益		6,738	29.5	9,395	35.2	18,265	34.5			
販売費及び一般管理費	1	1,582	6.9	1,600	6.0	4,265	8.1			
営業利益		5,155	22.6	7,794	29.2	14,000	26.4			
営業外収益	2	103	0.5	91	0.3	164	0.3			
営業外費用	3	149	0.7	199	0.7	304	0.5			
経常利益		5,110	22.4	7,687	28.8	13,859	26.2			
特別損失	4	9	0.1	2,829	10.6	16	0.1			
税引前中間(当期) 純利益		5,100	22.3	4,857	18.2	13,842	26.1			
法人税、住民税 及び事業税		1,753		3,109		6,200				
法人税等調整額 (減算)		259	2,012	8.8	1,101	2,007	7.5	578	5,621	10.6
中間(当期)純利益		3,087	13.5	2,849	10.7	8,221	15.5			
前期繰越利益		182				182				
中間配当額						715				
中間(当期)未処分利益		3,269				7,688				

【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		別途積立金	繰越利益 剰余金	
平成18年3月31日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	31,000	7,688	38,898
中間会計期間中の変動額							
別途積立金の積立					6,000	6,000	
剰余金の配当						1,000	1,000
利益処分による役員賞与						50	50
中間純利益						2,849	2,849
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)							
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)					6,000	4,201	1,798
平成18年9月30日残高(百万円)	2,970	3,543	3,543	210	37,000	3,486	40,697

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証 券評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高(百万円)	0	45,410	68	68	45,341
中間会計期間中の変動額					
別途積立金の積立					
剰余金の配当		1,000			1,000
利益処分による役員賞与		50			50
中間純利益		2,849			2,849
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)			7	7	7
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)		1,798	7	7	1,806
平成18年9月30日残高(百万円)	0	47,209	61	61	47,147

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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18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 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 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 定しております。) 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、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>(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 同左</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 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。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

項目	前中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18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、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 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 営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率により、破産更生債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 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 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 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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<p>(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。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は、47,147百万円でありませす。 なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当期より、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。</p>

表示方法の変更

前中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)
<p>(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。</p>	<p>(中間貸借対照表関係) 1 前中間会計期間において区分掲記しておりました「営業貸付金」(当中間会計期間45百万円)は、資産総額の百分の五以下となったため、当中間会計期間より流動資産「その他」に含めて表示しております。 2 前中間会計期間において投資その他の資産「その他」に含めて表示しておりました「破産債権・更生債権その他これらに準ずる債権」(前中間会計期間117百万円)は、資産総額の百分の五を超えることとなったため、当中間会計期間より区分掲記しております。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間会計期間末 (平成18年9月30日)	前事業年度末 (平成18年3月31日)																						
<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、9,636百万円であります。</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>14</td> </tr> <tr> <td>一般顧客</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>22</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	14	一般顧客	8	計	22	<p>1 有形固定資産減価償却累計額は、9,456百万円であります。</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>24</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>24</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	24	計	24
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	14																							
一般顧客	8																							
計	22																							
被保証者	保証金額 (百万円)																							
ローン利用者	24																							
計	24																							

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
<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>4</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 244百万円</p> <p>無形固定資産 159百万円</p> <p>2 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 44百万円</p> <p>受取配当金 35百万円</p> <p>3 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 186百万円</p> <p>4 特別損失の主要項目</p> <p>貸倒引当金 2,820百万円</p> <p>繰入額</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 502百万円</p> <p>無形固定資産 309百万円</p> <p>2 営業外収益の主要項目</p> <p>受取利息 70百万円</p> <p>受取配当金 33百万円</p> <p>3 営業外費用の主要項目</p> <p>支払利息 284百万円</p> <p>4</p>

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(株)	130			130

(リース取引関係)

前中間会計期間 (平成17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18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</p> <p>(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</p> <p>(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>242</td> <td>117</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>26</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>304</td> <td>143</td> <td>161</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>75百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>86百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>161百万円</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>37百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>37百万円</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)	242	117	125	無形固定資産(ソフトウェア)	61	26	35	合計	304	143	161	1年以内	75百万円	1年超	86百万円	合計	161百万円	支払リース料	37百万円	減価償却費相当額	37百万円	<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</p> <p>(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>231</td> <td>87</td> <td>144</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産(ソフトウェア)</td> <td>61</td> <td>18</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>293</td> <td>105</td> <td>188</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>72百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>188百万円</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>86百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>86百万円</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)	231	87	144	無形固定資産(ソフトウェア)	61	18	43	合計	293	105	188	1年以内	72百万円	1年超	115百万円	合計	188百万円	支払リース料	86百万円	減価償却費相当額	86百万円
	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)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
その他(工具、器具及び備品)	242	117	125																																																																													
無形固定資産(ソフトウェア)	61	26	35																																																																													
合計	304	143	161																																																																													
1年以内	75百万円																																																																															
1年超	86百万円																																																																															
合計	161百万円																																																																															
支払リース料	37百万円																																																																															
減価償却費相当額	37百万円																																																																															
	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)	231	87	144																																																																													
無形固定資産(ソフトウェア)	61	18	43																																																																													
合計	293	105	188																																																																													
1年以内	72百万円																																																																															
1年超	115百万円																																																																															
合計	188百万円																																																																															
支払リース料	86百万円																																																																															
減価償却費相当額	86百万円																																																																															

(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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
1株当たり純資産額 1,431.09円	1株当たり純資産額 1,648.53円	1株当たり純資産額 1,583.63円
1株当たり中間純利益 107.96円	1株当たり中間純利益 99.63円	1株当たり当期純利益 285.71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17年4月1日から 平成17年9月30日まで)	当中間会計期間 (平成18年4月1日から 平成18年9月30日まで)	前事業年度 (平成17年4月1日から 平成18年3月31日まで)
1株当たり中間(当期)純利益			
中間(当期)純利益(百万円)	3,087	2,849	8,221
普通株主に帰属しない金額(百万円)			50
(うち利益処分による役員賞与金 (百万円))			50
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	3,087	2,849	8,171
普通株式の期中平均株式数(株)	28,600,000	28,599,870	28,599,959

(2) 【その他】

第33期(平成18年4月1日より平成19年3月31日まで)中間配当については、平成18年11月9日開催の取締役会において、平成18年9月30日最終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。)もしくは登録株式質権者に対し、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	1,143百万円
1株当たり中間配当金	40円00銭
支払請求権の効力発生日 及び支払開始日	平成18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。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類

事業年度 第32期(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日) 平成18年6月28日関東財務局長に提出

(2) 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11号(債権の取立不能又は取立遅延のおそれ)の規定に基づく臨時報告書を平成18年10月13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18年12月14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18年4月1日から平成19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18年4月1日から平成18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、中間連結株主資本等変動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18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18年4月1日から平成18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。

独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月14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18年4月1日から平成19年3月31日までの第33期事業年度の中間会計期間(平成18年4月1日から平成18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、中間損益計算書及び中間株主資本等変動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であり、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18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18年4月1日から平成18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。