

平成 15年 3月期 決算短信 (連結)

平成 15年 5月 22日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東大  
 コード番号 8830 (URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都  
 代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 高島準司  
 問合せ先責任者 役職名 取締役広報部長 氏名 宮下 智 TEL (03) 3346 - 1042  
 決算取締役会開催日 平成 15年 5月 22日  
 米国会計基準採用の有無 無

1. 15年 3月期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

(1)連結経営成績

金額は百万円未満切捨

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
15年 3月期	533,914	7.2	88,511	10.1	56,760	20.4
14年 3月期	497,876	8.4	80,370	6.8	47,142	22.4

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	4,973	78.4	12.22		2.3	2.8	10.6
14年 3月期	22,996	-	56.50		11.3	2.4	9.5

(注) 持分法投資損益 15年 3月期 - 百万円 14年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数 (連結) 15年 3月期 406,898,095株 14年 3月期 407,049,403株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
15年 3月期	2,015,667	211,820	10.5	520.84
14年 3月期	1,972,735	213,767	10.8	525.17

(注)期末発行済株式数 (連結) 15年 3月期 406,691,078株 14年 3月期 407,043,009株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
15年 3月期	77,530	33,649	35,753	95,703
14年 3月期	44,127	12,207	62,542	87,567

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 27 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結 (新規) - 社 (除外) 2 社 持分法 (新規) - 社 (除外) - 社

2. 16年 3月期の連結業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	215,000	17,000	3,000
通期	580,000	65,000	6,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 14 円 75 銭

(注) 上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なることがあります。  
 なお、上記業績予想に関する事項は、添付資料の6~8ページを参照して下さい。

## 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社27社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

### (1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部およびビル管理本部）および新都心リアルエステート(株)ほかは、オフィスビル等の賃貸のほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の分配金を含む。）を行っております。なお、新都心リアルエステート(株)ならびにSPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビル等の管理については、新宿住友ビルは新宿住友ビル管理(株)に、その他の建物は住友不動産建物サービス(株)ほか委託しております。

### (2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）およびパルハウジング(株)ほかは、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務については当社および住友不動産販売(株)が行っております。

なお、マンション分譲後の管理業務については、住友不動産建物サービス(株)が担当しております。

### (3) 完成工事業

当社（ハウジング第一事業本部）ほか戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第二事業本部）および住友不動産シスコ(株)ほかリフォーム工事等の請負事業を行っているほか、(株)ユニバーサルホームは在来工法の規格住宅建築請負業のフランチャイズ事業を行っております。

### (4) 不動産流通事業

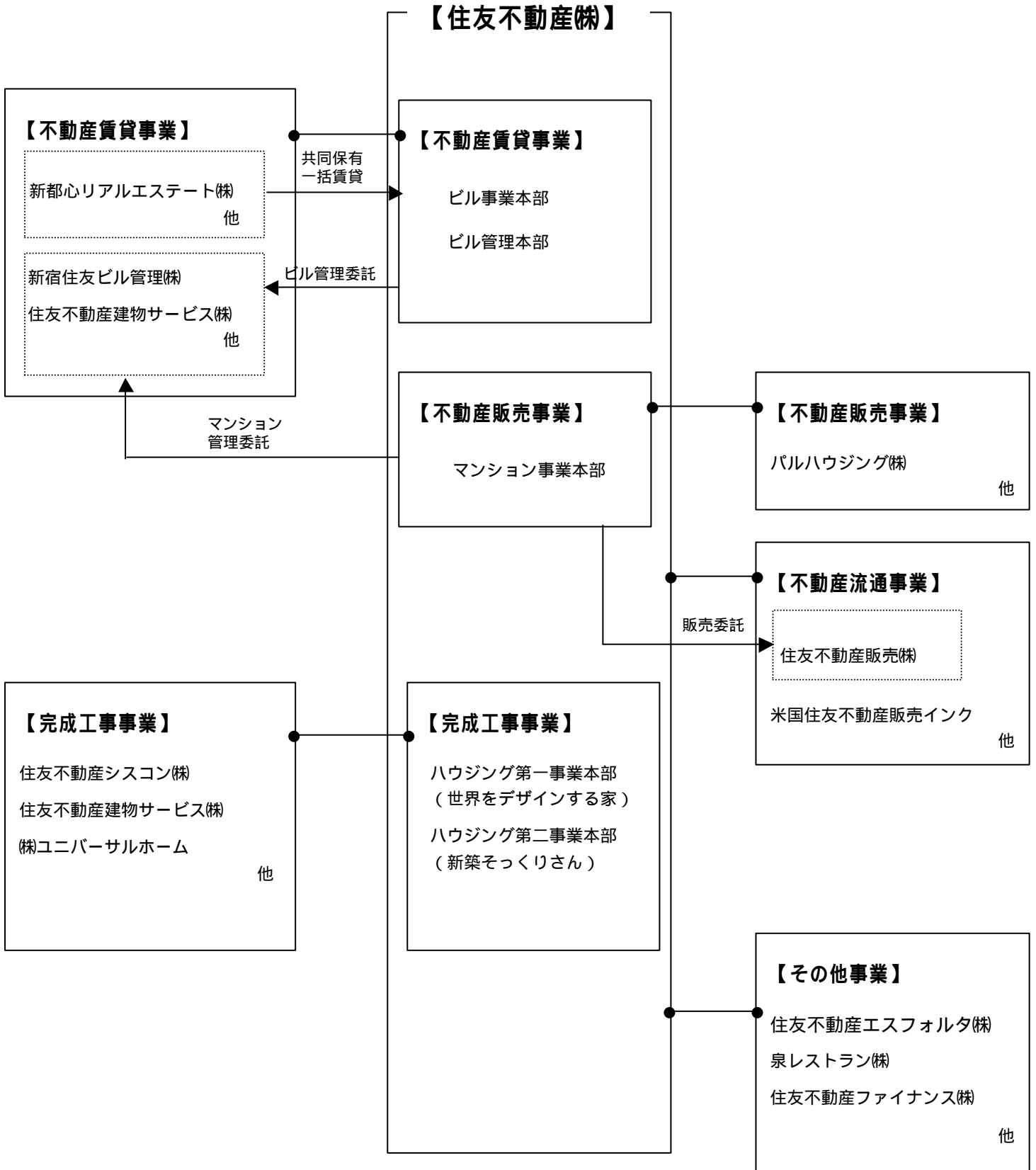
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買仲介および住宅の販売代理を行っております。

### (5) その他事業

住友不動産エスフォルタ(株)がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン(株)が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス(株)がファイナンス事業を行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売(株)が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、(株)ユニバーサルホームが日本証券業協会に株式を店頭登録しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



## 経営方針

### (1) 中期経営計画と対処すべき課題

#### ( ) 連結業績

当社は現在、平成16年3月期を最終年度とする「新成長3カ年計画」を推進しております。

この計画は、バブル崩壊の経営悪化克服を目的として平成10年3月期にスタートした「経営再建5カ年計画」が、平成13年3月期に経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒しで完了できたのを踏まえて、更なる飛躍を目指して策定した中期経営計画です。

本計画の最大の課題は、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で、過去最高をさらに年々更新し、画期的な増収増益を達成して、収益力を格段に強化することです。事業環境の変化に対応しつつこの課題を達成するために、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業という既存の主力3事業に、新たな経営の柱に育ってきた完成工事（ハウジング）事業を加え、収益構造と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長させ、4本柱で業容発展を押し進めております。

最終年度を迎えた現在、新成長3カ年計画策定時の予想を超える、デフレ経済の長期化という悪条件下にはありますが、それぞれの事業基盤は着実に強化されており、平成10年3月期から6期続いている増収増益は、次期も継続できる見込みです。

経営再建5カ年計画着手前の平成9年3月期と、次期の予想業績を比較すると以下の通りです。

	平成9年3月期実績	平成16年3月期予想
・連結営業収益	3,390億円	5,800億円(+71%)
・連結営業利益	433億円	950億円(+119%)
・連結経常利益	28億円	650億円(23倍)

#### (参考) 事業分野別営業収益比較

	平成9年3月期実績	平成16年3月期予想
・不動産賃貸事業	1,369億円	2,000億円(+46%)
・不動産販売事業	1,022億円	2,180億円(+113%)
・ハウジング事業	593億円	1,280億円(+116%)
・不動産流通事業	321億円	390億円(+21%)

#### ( ) 資産内容の課題（減損会計への対応）

当社は、経営再建5カ年計画において、多くの課題を抱えたバランスシートの改善にも力を注ぎました。まず、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進め、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と、投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償却、回収を進めてそれぞれ100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。また、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、全て対応を完了いたしました。

そして、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とする固定資産の減損会計が、平成18年3月期強制適用開始というスケジュールで導入されることが当期中に決定となりましたので、当社は、これまでの会計基準の変更と同様に前倒しで対応するべく、減損対象と判断される資産を、当期、次期の2年間で損失処理する方針といたしました。

減損会計の具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、減損の有無の判定基準は20年間の割引前将来キャッシュフロー合計額が簿価を下回る資産と決定されたため、この基準に抵触する資産、すなわち、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産が売却対象となります。この基準に該当する資産は、連結総資産の7%に相当する簿価総額1,400億円余で、売却損は約1,000億円と見積もっております。これに対して、当期中に500億円弱の処分損を計上したほか、次期も500億円の損失計上を見込んでおり、この措置によって、新成長3カ年計画中に、概ね減損会計への前倒し対応を終了できる予定です。

**( ) 財務体質の改善**

当社にとって、安定した財務基盤の構築も大きな課題です。

平成10年3月期末のピーク時に1兆7千億円近くに達していたグループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャルペーパー、保証債務、保証予約の合計)は、5年間で5,500億円弱圧縮して当期末には1兆1,400億円程度となりましたが、計画最終年度の平成16年3月期末までに、さらに1千億円程度削減し、1兆500億円を目指します。次期および将来にわたる負債削減と資金効率の改善を実現するため、当社がオリジネーター(原資産提供者)になり、当社グループで運営を受託する不動産投資信託を組成することも、有力な手段の一つであると考えております。

また、再建5カ年計画では負の遺産処理により一時的に自己資本を毀損しましたが、減損会計対応に際しては自己資本を減少させずに対応することとしました。引き続きその回復、充実を図り、債務格付の向上を目指します。

なお、有利子負債固定金利比率は既に70%以上に達していますが、計画期間中これを維持する予定であります。

**(2) 会社の利益配分に関する基本方針**

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、あわせて長期的かつ安定的な事業展開に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当期の配当につきましては、減損会計への前倒し対応を図るため固定資産処分損を計上した影響で1株利益が減少いたしました。安定配当を重視し、前期同様な6円とさせていただき予定であります。

**(3) 投資単位の引下げに関する考え方**

株式投資単位の引下げは、個人投資家の株式市場への参加を促し、株式の流動性を高める有用な施策の一つではありますが、当社株式の株価、出来高、株主数、株主構成をみますと、流動性は十分確保されておりますので、現時点で投資単位を引下げる必要性はないと判断しております。

今後、株式市場の動向や上記各指標の推移を考慮し、適宜検討してまいります。

**(4) コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況**

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレートガバナンスに関する以下の諸施策を講じております。

**( ) 情報、問題認識の共有に関する施策**

取締役会のほか、事業本部長以上の取締役で構成される「本部長会」を定期的開催し、重要案件の審議と迅速かつ合理的な意思決定を図っております。また、経営トップと、グループ各社を含む課長級以上の役職員が自由に参加する「部課長会」を定期的開催し、経営方針、経営課題の周知徹底を図るとともに、現場レベルにおける問題点とその改善策の討議を行っております。

**( ) 監査役制度、社内検査制度**

経営監視機能強化のため、社外監査役の充実に図るとともに、当社グループ各部門の業務遂行および管理、監督状況をチェックする組織として検査部を設置し、不正や錯誤の予防と監査役による監査の補完を図っております。

**( ) コンプライアンスに関する取り組み**

遵法および企業倫理の強化、徹底を図るため、社長を委員長とする「コンプライアンス推進委員会」を設置しているほか、総務本部が、現場の法律問題の解釈、トラブルの予防ならびに対処法等をQ&A方式にまとめた小冊子「コンプライアンス一問一答」を当社グループ役職員に配布し、併せて研修会等を定期的実施しております。

## 経営成績及び財政状態

### (1) 経営成績

#### 業績全般

当該事業年度の営業成績は、営業収益 533,914 百万円(前期比 + 36,038 百万円)、営業利益 88,511 百万円(前期比 + 8,141 百万円)、経常利益 56,760 百万円(前期比 + 9,617 百万円)と増収増益になりましたが、減損会計の事実上の前倒し対応を図るため特別固定資産処分損等 48,666 百万円を計上するなど、特別損失 54,727 百万円(前期比 + 49,847 百万円)が発生しましたので、当期純利益は 4,973 百万円(前期比 18,022 百万円)となりました。

次事業年度は、営業収益 5,800 億円、営業利益 950 億円、経常利益 650 億円と増収増益を予想しておりますが、減損会計対応のため、引き続き 500 億円の特別固定資産処分損等を特別損失に計上する予定で、その結果当期純利益は 60 億円の見込みです。

#### 不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、大型ビルの供給が一時的に増加したため、調査機関によって異なりますが、期末の空室率は6~8%程度に上昇した模様です。また、景気低迷と長期化するデフレの影響で、テナントのオフィスコスト削減希望は引き続き強く、競争力が高いにもかかわらず大幅な値引き要求を受け入れても早期に空室を埋めようとするビルが現れたため、市場賃料は弱含みで推移しました。他方、企業の流出が続き空室率が軒並み2桁に高止まりしている地方都市と異なり、供給増加をオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが顕在化したため、市場全体の契約面積は高水準となりました。

このような環境下、当該事業年度の不動産賃貸事業部門は、空室率が上昇した影響で既存ビルが微減収となりましたが、「住友不動産芝公園タワー」などの通期稼働、「泉ガーデン(六本木1丁目再開発)」などの新規稼働によって、不動産賃貸事業収益 192,979 百万円(前期比 + 14,945 百万円)、営業利益 53,260 百万円(前期比 + 4,035 百万円)と、大幅な増収増益になりました。

次事業年度も企業業績を含む全般的な景況感は楽観を許さず、その結果、テナントの統合、集約ニーズは旺盛である反面、拡張ニーズが表面化しにくく、デフレを反映してオフィスコスト削減期待も消えにくい状況が、もう暫く続くものと思われます。しかしながら東京では、市場マインド悪化の直接的な原因となった新築大型ビル間の競合が一段落しつつあり、2004年以降の新規供給の減少は明らかであることから、徐々に市場は落ち着きを取り戻すものと予想しております。テナントの活発な移転が続けば、新築ビルにテナントが流出した既存ビル間の競争の結果、設備の整ったオフィスビルが需要を集め、競争力を失ったビルはリニューアルないし建て替えに移行せざるをえず、ストック調整が進展して需給バランスが改善の方向に向かうという形で、いわゆる2003年問題は早晩終息に向かうものと考えられます。

当社は、中型ビルについては次期竣工分も含めほとんどすべてテナントを確保しましたが、値下げ競争と一線を画し、競争力に見合う賃貸条件で時間をかけてテナントを獲得する方針とした、「泉ガーデンタワー」「住友不動産新宿オークタワー(西新宿6丁目再開発)」の新築大型ビル2棟は空室を残して竣工しました。引き続き、優良テナントの確保に注力してまいります。

次事業年度は、営業収益 2,000 億円、営業利益 535 億円を見込んでおります。

#### 不動産販売事業部門

当部門の95%以上を占める分譲マンション市場におきましては、住宅ローン控除制度による減税や、住宅ローン金利の低位安定という好環境は続きましたが、販売モデルルームの来訪者数が減少するなど、前期と比べると若干減速感が出てまいりました。首都圏では、都心の高層タワーマンションや駅近の大規模物件が消費者の支持を集め、立地や商品企画の向上によって高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支える状況が続きました。この結果、都区部で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格が上昇するエリアが拡大傾向にある反面、郊外の一般的な物件の販売

価格は引き続き下落した模様です。また、各地方都市においても、首都圏と同様に、マンション立地の都心化現象が顕著になっております。

このような環境下、当該事業年度の不動産販売事業部門は、マンション、戸建て、宅地の合計で、4,499戸(前期比+353戸)を販売計上、不動産販売事業収益183,745百万円(前期比+13,317百万円)、営業利益25,787百万円(前期比+1,399百万円)となりました。マンション販売契約戸数は、来訪者数減少の影響からか、4,027戸(前期比-331戸)となりました。

なお、当該事業年度の営業収益には、子会社の香港住友置業有限公司による販売用ビル売却収益1,302百万円が含まれております。本件売却により香港における事業は全て終了し、子会社は解散いたしました。

次事業年度も、景気の低迷と、本年12月で現行の減税措置が期限切れを迎えるという問題があり、販売環境は先行き不透明感が残ります。

当社は、「シティタワー池袋」「シティタワー大崎」「シティタワー四谷」「シティタワー高輪」「シティタワー大阪」の5大タワーマンションをはじめ、都心部の大型マンションが竣工しますことで、その商品力を活かし、厳しさを増しつつある市況を克服することが課題です。次事業年度のマンション・戸建て計上予定戸数4,500戸(前期比+2%)に対する当該事業年度末時点の契約率は、約50%(前期比-2%ポイント)に留まっていますので、課題達成に向け一段と営業努力を重ねてまいります。

次事業年度は、営業収益2,180億円、営業利益320億円を見込んでおります。

#### 完成工事(ハウジング)事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心に、当社グループの新規戦略分野として注力している本事業部門は、新築一戸建市場が前期に続き全国的に低調なまま推移したほか、拡大を続けてきたリフォーム市場も消費低迷の影響からか停滞感が見受けられました。

当社はこれまで、注文住宅と規格住宅を2つの事業部門に分けてそれぞれ強化してきましたが、新築一戸建市場の長期低迷という環境を踏まえ、住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を扱う住友不動産(株)ハウジング第一事業本部に10月1日付で統合いたしました。当面、間接コスト削減効果が見込めるのに加え、両部門の人材・ノウハウを戦略的に再編することによって、営業力、商品開発力、施工能力、資材調達力の向上が見込めると判断しております。

当該事業年度の事業別営業成績は、「新築そっくりさん」は受注件数4,121件(前期比+351件)、完工件数3,970件(前期比+423件)と増加しましたが、新築一戸建事業(2部門合計)は受注棟数2,083棟(前期比-279棟)、完工棟数2,249棟(前期比-298棟)となりました。

このほか、在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、住友不動産シスコン(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含め、当該事業年度は、完成工事業業収益124,464百万円(前期比+9,135百万円)となり、新築一戸建事業統合による間接コスト削減効果が寄与したため、営業利益は6,992百万円(前期比+2,220百万円)の大幅増益となりました。

次事業年度は、新築一戸建事業の受注環境は引き続き厳しいものと思われまますので、販売拠点の統廃合など統合効果をさらに引き出すべくコスト削減を推し進めるとともに、3階建新商品を発売するなど商品力の再強化を目指します。「新築そっくりさん」事業は、都市部を中心に人員増強を再開し、営業力を強化してブランドの浸透を一段と図ってまいります。また、住友不動産シスコン(株)が開発した定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」の販売拡大を進めます。

次事業年度は、営業収益1,280億円、営業利益70億円を見込んでおります。

#### 不動産流通事業部門

中古住宅流通市場は、住み替え希望者の動きが引き続き低迷したものの、一時取得者ニーズや都心回帰を希望する高齢者ニーズが盛り上がりを見せ、市場全体の取り扱い件数は増加いたしました。首都圏では、中古マンションの平均成約価格がバブル崩壊後初めて前期比上昇に転じましたが、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が依然として続いております。

このような環境下、当該事業年度の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の5カ店増設(期末現

在 206 店舗) や既存店舗のリニューアルを実施したほか、売却希望者を掘り起こす「求むネット」サービスを開始するなど IT 戦略を強化した結果、取り扱い件数が増加して市場シェアを拡大させることができました。また、マンション販売代理の取扱高も増加したため、営業収益 37,576 百万円(前期比 +1,392 百万円)と増収を確保しましたが、営業利益は 7,792 百万円(前期比 161 百万円)の微減益となりました。

次事業年度も、首都圏を除き、中古住宅流通市場が活性化して価格下落が終息するという見通しは立てにくい状況にありますので、引き続き新規出店や既存店舗の充実を図る一方、CRMシステムの推進やインターネットを経由する顧客情報の取り扱い密度の向上により、シェアアップを実現して収益拡大を図ります。また、増加が見込まれる法人ニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも注力し、厳しい環境に対処しつつ業容拡大に努力してまいります。

次事業年度は、営業収益 390 億円、営業利益 80 億円を見込んでおります。



**(2) 財政状態****キャッシュフローの状況**

当該事業年度におけるキャッシュフローは、  
 営業活動によるキャッシュフロー77,530百万円(前期比+33,403百万円)  
 投資活動によるキャッシュフロー 33,649百万円(前期比 45,856百万円)  
 財務活動によるキャッシュフロー 35,753百万円(前期比+26,788百万円)  
 となり、現金及び現金同等物は8,135百万円増加して95,703百万円となりました。

営業活動においては、経常利益の増加と当期末竣工物件の工事未払金増加を主因として、キャッシュフローが大幅に増加しました。

投資活動においては、「汐留浜離宮サイドプロジェクト」土地取得残金約208億円、「住友不動産飯田橋ビル3号館」建物建設費約89億円など、55,616百万円の有形固定資産取得を行ったほか、「泉ガーデン」および「住友不動産新宿オークタワー」の保留床を新たに設立したSPCを通じて取得したこと等により、差引25,452百万円の投資有価証券投資を行いました。一方、当社が運営する賃貸ビルに対して共同投資事業出資を募集する「住友不動産ファンド(サーフ)」の販売で約258億円、当社のマンション分譲事業の共同投資事業出資募集によって約326億円の資金回収を行いました。この結果、33,649百万円の支出となりました。

財務活動においては、社債の償還および長期借入金の返済約3,101億円に充当するため社債の発行および長期借入を約2,809億円実施したほか、短期借入金が約188億円減少するなど、有利子負債を約478億円削減したことを主因として、35,753百万円の支出となりました。

次事業年度は、経常利益の増加と法人税等支払額の減少により営業キャッシュフローが800億円を超える見込みで、「(仮)千代田プロジェクト(西神田3丁目再開発)」完成に伴う保留床取得などの賃貸設備投資を資産売却などの回収資金で賄うことにより、連結有利子負債(借入金、社債、コマーシャルペーパーの合計額)を1兆500億円程度に圧縮する予定です。

**資産、負債の主要な増減**

当該事業年度末における総資産合計額は2,015,667百万円で、前期末比42,932百万円の増加となりました。現預金が14,228百万円増加したほか、たな卸資産やSPCへの出資増が主たる要因です。

また、負債合計額は1,793,509百万円で、前期末比46,931百万円増加いたしました。連結有利子負債は1,138,119百万円と前期末比47,761百万円減少いたしましたが、営業未払金、共同投資事業出資預り金が増加しております。なお、当該事業年度末において、連結有利子負債の長期比率は74%(前期末と同じ)、固定金利比率は78%(前期末73%)となっております。

## 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当連結会計年度 (15.3.31現在)		前連結会計年度 (14.3.31現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
<b>(資産の部)</b>							
<b>流動資産</b>							
現金・預金		101,700		87,472		14,228	
受取手形・営業未収入金		24,901		20,347		4,554	
営業貸付金		89,512		106,695		17,183	
販売用不動産エクイティ		27,980		21,915		6,065	
たな卸資産		161,156		156,535		4,620	
繰延税金資産		14,361		20,618		6,257	
その他		41,737		29,152		12,584	
貸倒引当金		37,903		37,737		165	
<b>流動資産合計</b>		<b>423,445</b>	<b>21.0</b>	<b>404,998</b>	<b>20.5</b>	<b>18,446</b>	<b>4.6</b>
<b>固定資産</b>							
<b>1.有形固定資産</b>							
建物・構築物		359,606		334,601		25,005	
土地		940,289		925,282		15,006	
建設仮勘定		13,883		47,370		33,487	
その他		17,368		16,636		732	
減価償却累計額		130,218		123,838		6,380	
<b>有形固定資産合計</b>		<b>1,200,929</b>	<b>59.6</b>	<b>1,200,052</b>	<b>60.8</b>	<b>877</b>	<b>0.1</b>
<b>2.無形固定資産</b>							
		55,340	2.7	68,986	3.5	13,645	19.8
<b>3.投資その他の資産</b>							
投資有価証券		64,841		48,992		15,849	
差入保証金・敷金		185,626		187,652		2,026	
繰延税金資産		15,078		5,186		9,891	
その他		97,527		83,019		14,507	
貸倒引当金		27,121		26,153		967	
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>335,952</b>	<b>16.7</b>	<b>298,698</b>	<b>15.2</b>	<b>37,254</b>	<b>12.5</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>1,592,221</b>	<b>79.0</b>	<b>1,567,736</b>	<b>79.5</b>	<b>24,485</b>	<b>1.6</b>
<b>資産合計</b>		<b>2,015,667</b>	<b>100.0</b>	<b>1,972,735</b>	<b>100.0</b>	<b>42,932</b>	<b>2.2</b>

(単位 百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (15.3.31現在)		前連結会計年度 (14.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
<b>( 負 債 の 部 )</b>		%		%		%
<b>流 動 負 債</b>						
支払手形・営業未払金	54,793		37,823		16,970	
短期借入金	228,751		247,557		18,806	
1年内返済長期借入金	118,715		193,752		75,037	
コマーシャル・ペーパー	64,100		63,900		200	
一年内償還予定社債	99,147		78,800		20,347	
未払法人税等	266		2,452		2,186	
繰延税金負債	7		19		12	
預り金	159,329		80,976		78,352	
賞与引当金	2,731		2,407		323	
その他	63,296		57,716		5,579	
<b>流 動 負 債 合 計</b>	<b>791,137</b>	<b>39.3</b>	<b>765,406</b>	<b>38.8</b>	<b>25,731</b>	<b>3.4</b>
<b>固 定 負 債</b>						
社債	262,693		262,784		91	
長期借入金	364,712		339,085		25,626	
繰延税金負債	-		47		47	
退職給付引当金	4,310		3,743		566	
役員退職慰労引当金	287		282		4	
預り保証金・敷金	178,598		185,678		7,080	
長期預り金	190,764		186,572		4,191	
その他	1,005		2,978		1,972	
<b>固 定 負 債 合 計</b>	<b>1,002,371</b>	<b>49.7</b>	<b>981,171</b>	<b>49.8</b>	<b>21,199</b>	<b>2.2</b>
<b>負 債 合 計</b>	<b>1,793,509</b>	<b>89.0</b>	<b>1,746,577</b>	<b>88.6</b>	<b>46,931</b>	<b>2.7</b>
<b>(少数株主持分)</b>						
少数株主持分	10,337	0.5	12,390	0.6	2,052	16.6
<b>( 資 本 の 部 )</b>						
資本金	-	-	86,787	4.4		
資本準備金	-	-	96,821	4.9		
連結剰余金	-	-	32,165	1.6		
其他有価証券評価差額金	-	-	2,158	0.1		
為替換算調整勘定	-	-	182	0.0		
自己株式	-	-	30	0.0		
<b>資 本 合 計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213,767</b>	<b>10.8</b>		
資本金	86,787	4.3	-	-		
資本剰余金	96,821	4.8	-	-		
利益剰余金	34,692	1.7	-	-		
其他有価証券評価差額金	4,885	0.2	-	-		
為替換算調整勘定	1,370	0.1	-	-		
自己株式	224	0.0	-	-		
<b>資 本 合 計</b>	<b>211,820</b>	<b>10.5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>負 債、少数株主持分 及 び 資 本 合 計</b>	<b>2,015,667</b>	<b>100.0</b>	<b>1,972,735</b>	<b>100.0</b>	<b>42,932</b>	<b>2.2</b>

## 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)		前連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)		増 減 金 額		
	金 額	百分比	金 額	百分比			
営 業 収 益	533,914	100.0	497,876	100.0	36,038		
営 業 原 価	403,776	75.6	377,198	75.8	26,578		
売 上 総 利 益	130,138	24.4	120,678	24.2	9,459		
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	41,626	7.8	40,308	8.1	1,317		
営 業 利 益	88,511	16.6	80,370	16.1	8,141		
営 業 外 収 益							
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	955		1,026				
そ の 他	1,278	2,234	0.4	1,203	2,229	0.5	4
営 業 外 費 用							
支 払 利 息 及 び コ マ - シ ャ ル ・ ハ ー ・ ハ - 利 息	25,990		28,700				
そ の 他	7,995	33,986	6.4	6,757	35,457	7.1	1,471
経 常 利 益	56,760	10.6	47,142	9.5	9,617		
特 別 利 益							
投 資 有 価 証 券 売 却 益	-		69				
そ の 他	-	-	-	1	70	0.0	70
特 別 損 失							
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	48,666		-				
固 定 資 産 売 却 損	-		201				
固 定 資 産 除 却 損	597		477				
投 資 有 価 証 券 評 価 損	4,642		3,750				
投 資 有 価 証 券 売 却 損	499		-				
そ の 他	321	54,727	10.2	450	4,879	1.0	49,847
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	2,032	0.4	42,333	8.5	40,301		
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	781		4,608				
法 人 税 等 調 整 額	1,903	1,121	0.2	13,108	17,716	3.6	18,838
少 数 株 主 利 益 (又 は 少 数 株 主 損 失)	1,819	0.3	1,621	0.3	3,440		
当 期 純 利 益	4,973	0.9	22,996	4.6	18,022		

## 連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)		前連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)	
	金 額		金 額	
連結剰余金期首残高		-		11,672
連結剰余金減少高				
配 当 金	-		2,440	
役 員 賞 与	-		17	
連結子会社減少による 連結剰余金減少高	-	-	45	2,503
当 期 純 利 益		-		22,996
連結剰余金期末残高		-		32,165
(資本剰余金の部)				
資本剰余金期首残高				
資本準備金期首残高	96,821	96,821	-	-
資本剰余金期末残高		96,821		-
(利益剰余金の部)				
利益剰余金期首残高				
連結剰余金期首残高	32,165	32,165	-	-
利益剰余金増加高				
当 期 純 利 益	4,973		-	
連結子会社の合併による 利益剰余金増加高	9	4,983	-	-
利益剰余金減少高				
配 当 金	2,442		-	
役 員 賞 与	14	2,456	-	-
利益剰余金期末残高		34,692		-

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科目	期別	当連結会計年度	前連結会計年度	増減
		(14.4.1～15.3.31)	(13.4.1～14.3.31)	
		金額	金額	金額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 税金等調整前当期純利益		2,032	42,333	40,301
2. 減価償却費		11,972	10,731	1,241
3. 貸倒引当金の増加額又は減少額 ( )		1,133	11,292	12,425
4. 特別固定資産処分損等		48,666	-	48,666
5. 固定資産売却損		-	201	201
6. 固定資産除却損		597	477	120
7. 投資有価証券評価損		4,642	3,750	892
8. 投資有価証券売却損		499	-	499
9. 受取利息及び受取配当金		955	1,026	70
10. 支払利息及びコマーシャル・ペーパー-利息		25,990	28,700	2,709
11. 販売用不動産エクイティの増加額		6,065	9,112	3,047
12. 売上債権の増加額		4,512	858	3,653
13. たな卸資産の増加額		6,626	7,362	735
14. 営業貸付金の減少額		2,030	12,565	10,534
15. 仕入債務の増加額		16,984	7,588	9,395
16. 前受金の増加額又は減少額 ( )		294	2,823	3,118
17. その他		10,657	1,382	12,040
小計		106,754	78,137	28,616
18. 利息及び配当金の受取額		1,326	857	468
19. 利息の支払額		26,215	29,894	3,678
20. 法人税等の支払額		4,334	4,973	639
営業活動によるキャッシュ・フロー		77,530	44,127	33,403
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 有形固定資産の取得による支出		55,616	56,240	624
2. 有形固定資産の売却による収入		14,368	4,263	10,104
3. 投資有価証券の取得による支出		47,489	22,133	25,355
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		22,036	924	21,112
5. 出資金による支出		8,015	12,370	4,354
6. 差入保証金・敷金による支出		4,024	4,882	857
7. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		4,083	13,390	9,306
8. 預り保証金・敷金返還による支出		29,486	13,198	16,287
9. 預り保証金・敷金による収入		22,750	11,406	11,343
10. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		71,789	97,392	25,602
11. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		13,413	5,245	8,168
12. その他		10,632	1,099	9,532
投資活動によるキャッシュ・フロー		33,649	12,207	45,856
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 短期借入金の純増減		18,806	42,812	61,618
2. コマーシャル・ペーパーの純増減		200	49,100	49,300
3. 社債の発行による収入		126,700	61,258	65,442
4. 社債の償還による支出		106,444	145,684	39,240
5. 長期借入金による収入		154,220	136,896	17,324
6. 長期借入金の返済による支出		203,630	136,042	67,588
7. 自己株式の取得による支出		194	28	166
8. 配当金の支払額		2,445	2,439	5
9. 少数株主への配当金支払額		225	210	15
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		11,700	15,938	4,237
11. その他		3,172	14,058	10,885
財務活動によるキャッシュ・フロー		35,753	62,542	26,788
現金及び現金同等物に係る換算差額		7	1,395	1,387
現金及び現金同等物の増加額又は減少額 ( )		8,135	4,811	12,947
現金及び現金同等物の期首残高		87,567	92,379	4,811
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		-	0	0
合併により受け入れた現金及び現金同等物		0	-	0
現金及び現金同等物の期末残高		95,703	87,567	8,135

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社

連結子会社は27社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、新都心リアルエステート(株)等であります。

なお、香港住友置業有限公司は会社清算いたしました。また、エコロホーム(株)は(株)ユニバーサルホームに吸収合併されました。

#### (2) 非連結子会社

泉開発(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法を適用した関連会社はありません。

#### (2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティー・シー開発ほかの関連会社は、持分法の適用による連結損益および連結利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用から除外しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

在外子会社の決算日は12月末日、泉不動産(株)および(有)クペーレの決算日は2月末日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点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を行っております。

なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

##### ( ) 満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

##### ( ) その他有価証券

###### (a) 時価のあるもの

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。

###### (b) 時価のないもの

販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法、その他は移動平均法による原価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。

たな卸資産

主として個別法に基づく原価法によっております。

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社および国内連結子会社は、建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

また、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は

定率法を採用しております。また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

なお、耐用年数および残存価額は、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）については、社内における見込利用可能期間（5年）による定額法を採用しております。

#### 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、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

### (3) 重要な引当金の計上基準

#### 貸倒引当金

連結会社相互間債権債務消去後の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法により、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。

#### 退職給付引当金

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および年金資産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、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。

#### 役員退職慰労引当金

国内連結子会社2社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払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。

### (4) 重要なリース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

### (5) 重要なヘッジ会計の方法

#### 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、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理を、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

#### ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
為替予約	外貨建金銭債務および外貨建予定取引
金利スワップ	借入金、社債および預り金

#### ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利および為替リスクをヘッジすることとしております。

#### ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象の金銭債務および予定取引と条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

### (6) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

#### 消費税等の会計処理について

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む。）に計上し、5年間で均等償却を行っております。



**5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項**

連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。

**6. 利益処分項目等の取扱いに関する事項**

連結剰余金計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基いて作成しております。

**7. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲**

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

**(会計処理の変更)**

**1. 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準**

「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。なお、これによる当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

**2. 1株当たり情報**

「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)が平成14年4月1日以後開始する連結会計年度に係る連結財務諸表から適用されることになったことに伴い、当連結会計年度から同会計基準によっております。なお、同会計基準を前連結会計年度に適用した場合の1株当たり情報に与える影響は軽微であります。

## (注記事項)

## 1. 連結貸借対照表に関する事項

	<u>当連結会計年度</u>	<u>前連結会計年度</u>
(1) 担保提供資産	- 百万円	1,412 百万円
(2) 保証債務	1,738 百万円	6,965 百万円
保証予約債務	9 百万円	9 百万円
(3) 非連結子会社および関連会社の株式等	5,673 百万円	5,805 百万円
(4) 自己株式の数	394,900 株	42,969 株

## (5) 販売用不動産エクイティ

特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。

## 2. 連結損益計算書に関する事項

## 特別固定資産処分損等

今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損等であり、その内訳は土地売却損 15,265 百万円、土地評価損 25,166 百万円、建物等売却損 8,125 百万円、建物等評価損 108 百万円であります。なお、連結子会社に対し売却したことによる損失が含まれております。

## 3. 連結キャッシュ・フロー計算書に関する事項

## (1) 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	<u>当連結会計年度</u>	<u>前連結会計年度</u>
現金・預金勘定	101,700 百万円	87,472 百万円
預託期間3ヶ月超の定期預金	6,000 百万円	9 百万円
MMF(有価証券)	2 百万円	104 百万円
現金及び現金同等物	<u>95,703 百万円</u>	<u>87,567 百万円</u>

## (2) 当連結会計年度に新都心リアルエステート株が合併した六本木エステート株(非連結子会社)より引き継いだ資産の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した利益剰余金は9百万円であります。

流動資産	68 百万円
固定資産	11,057 百万円
資産合計	<u>11,126 百万円</u>
流動負債	11,116 百万円
負債合計	<u>11,116 百万円</u>

六本木エステート株から引き継いだ負債の内訳は、連結子会社である住友不動産ファイナンス株からの借入金であります。

## セグメント情報

## [1] 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	191,215	183,729	114,206	37,334	7,428	533,914	-	533,914
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,764	16	10,258	242	3,862	16,142	(16,142)	-
計	192,979	183,745	124,464	37,576	11,290	550,056	(16,142)	533,914
営業費用	139,718	157,958	117,472	29,784	10,620	455,554	(10,151)	445,402
営業利益	53,260	25,787	6,992	7,792	669	94,502	(5,990)	88,511
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,517,652	211,066	21,435	34,451	106,621	1,891,228	124,439	2,015,667
減価償却費	11,114	93	157	248	79	11,694	278	11,972
資本的支出	47,596	358	451	259	174	48,839	804	49,643

前連結会計年度（平成13年4月1日～平成14年3月31日）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	176,243	170,428	108,336	35,966	6,902	497,876	-	497,876
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,790	-	6,993	218	3,494	12,495	(12,495)	-
計	178,033	170,428	115,329	36,184	10,396	510,371	(12,495)	497,876
営業費用	128,808	146,039	110,557	28,230	10,383	424,020	(6,513)	417,506
営業利益	49,224	24,388	4,772	7,953	12	86,351	(5,981)	80,370
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,506,120	193,374	20,299	21,043	110,411	1,851,248	121,486	1,972,735
減価償却費	9,942	99	175	212	70	10,499	231	10,731
資本的支出	63,839	414	210	273	71	64,809	654	65,463

(注)

1. 事業区分の方法  
企業集団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あります。
  - 不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理
  - 不動産販売 : 中高層住宅、戸建住宅および宅地の分譲
  - 完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築および改修工事
  - 不動産流通 : 不動産の仲介および販売代理受託
  - その他 : レストラン事業、ファイナンス事業、フィットネス事業など
3. 当連結会計年度における営業費用のうち、「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 5,155 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用であります。
4. 当連結会計年度における資産のうち、「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は 176,185 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社での現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等です。

[2] 所在地別セグメント情報

当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が 90%を超えているため、記載を省略しております。

[3] 海外営業収益

当連結会計年度においては、本邦営業収益が連結営業収益の 90%を超えているため、記載を省略しております。

生産、受注及び販売の状況

## 1. 生産の状況

該当事項はありません。

## 2. 受注の状況

(単位：百万円)

セグメント名	当連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)	前連結会計年度 (13.4.1～14.3.31)
完成工事	112,356	112,172

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、完成工事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

## 3. 販売の状況

## 不動産販売事業セグメント

区分	当連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)		前連結会計年度 (13.4.1～14.3.31)	
	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)
住宅分譲 (マンション・建売)	百万円 178,068	戸・件 4,391	百万円 164,935	戸・件 4,013
宅地分譲	3,953	108	5,246	133
その他	1,708	-	246	-
合計	183,729	4,499	170,428	4,146

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売の実績を把握することは困難であります。

## 有 価 証 券

当連結会計年度末(平成15年3月31日現在)

## 1. 満期保有の債券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの 国債・地方債等	1,094	1,102	8
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの 国債・地方債等	116	116	0
合 計	1,211	1,219	7

## 2. その他有価証券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株 式	9,284	10,884	1,599
その他	0	0	0
(小 計)	9,284	10,884	1,599
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株 式	39,447	29,954	9,493
その他	857	697	159
(小 計)	40,304	30,651	9,652
合 計	49,589	41,536	8,053

(注) 投資有価証券について、4,195百万円(その他有価証券で時価のある株式4,195百万円)減損処理を行っております。

## 3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (単位:百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
644	0	499

## 4. 時価評価されていない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

## (1) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
MMF	2
非上場株式	3,269
優先出資証券等	42,297
合 計	45,570

(注) のうち27,980百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

## 5. その他有価証券のうち満期のあるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額 (単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券 国債・地方債等	528	682	600	-
その他	-	600	-	-
合 計	528	1,282	600	-

前連結会計年度末(平成14年3月31日現在)

## 1. 満期保有の債券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を超えるもの 国債・地方債等	1,169	1,188	19
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの 国債・地方債等	9	9	0
合 計	1,179	1,198	19

## 2. その他有価証券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株 式	11,287	14,256	2,969
その他	0	0	0
(小 計)	11,288	14,257	2,969
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
株 式	31,894	25,658	6,235
その他	1,328	1,247	81
(小 計)	33,223	26,906	6,317
合 計	44,511	41,163	3,347

(注) 投資有価証券について、3,724百万円(その他有価証券で時価のある株式3,558百万円及びその他165百万円)減損処理を行っております。

## 3. 当連結会計年度中に売却したその他有価証券 (単位:百万円)

売 却 額	売却益の合計額	売却損の合計額
595	241	171

## 4. 時価評価されていない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

## (1) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
MMF	104
非上場株式	967
優先出資証券等	23,032
合 計	24,104

(注) のうち21,915百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

## 5. その他有価証券のうち満期のあるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額 (単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	202	976	600	-
その他	-	736	-	-
合 計	202	1,712	600	-

## 関連当事者との取引

## 1. 役員および個人主要株主等

(単位:百万円)

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員 の 近親者	取締役 福室 治男の 義父	-	-	-	-	-	-	住宅の 分譲	48	-	-
役員	市川 博久	-	-	当社 専務 取締役	0.01%	-	-	住宅の 建築 請負	44	-	-
役員 の 近親者	取締役 中村 芳文の 義兄	-	-	-	-	-	-	住宅の 建築 請負	23	-	-
役員 の 近親者	取締役 社長高 島準司 の二女	-	-	-	0.00%	-	-	住宅の 分譲	10 (注3)	-	-
役員 の 近親者	監査役 北村 忠司の 義兄	-	-	-	-	-	-	住宅の 改装 工事 請負	4	-	-
役員 の 近親者	取締役 宮下智 の長女	-	-	-	-	-	-	住宅の 賃貸	2	-	-

(注1) 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注2) 住宅の分譲価格、住宅の建築請負の価格、住宅の賃料および住宅の改装工事請負の価格は、それぞれ市場価格を勘案して決定しており、支払条件は一般的取引条件と同様であります。

(注3) 当該物件は共同事業であり、取引金額は当社持分相当額のみを記載しております。

## 2. 子会社等

(単位:百万円)

属性	会社等の名称	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の所有割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
子会社	(株)イフ ォテヌ	東京 都 新宿 区	10	ホテル業	100	兼任 1人	-	土地建 物の売 却			
								売却 代金	2,400	-	-
								売却 損	8,991	-	-

(注1) 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注2) 取引金額は鑑定価格によっており、支払条件は引渡時一括払いであります。



## 税 効 果 会 計

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(平成15年3月31日現在)

## (繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	23,133 百万円
販売用不動産評価損	5,758
未実現利益の消去	1,564
その他有価証券評価差額金	3,146
その他	7,866
繰延税金資産小計	41,467 百万円
評価性引当額	12,028
繰延税金資産合計	29,439 百万円
(繰延税金負債)	
連結調整に伴う貸倒引当金の消去	7
繰延税金負債合計	7 百万円
繰延税金資産の純額	29,432 百万円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因の主な項目別内訳

(平成15年3月31日現在)

法定実効税率	42.05%
(調整)	
子会社の繰越欠損金による影響	39.11%
税効果を認識しなかった子会社の将来減算一時差異	58.42%
税率変更	19.54%
国内会社と海外会社の税率差	7.53%
子会社からの受取配当金の消去	37.27%
子会社の投資に係る将来減算一時差異	68.90%
子会社清算に係る為替換算調整勘定の実現	7.49%
未実現利益に係る一時差異	29.44%
その他	2.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	55.20%

3. 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日に公布されたことに伴い、当連結会計年度の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前連結会計年度の42.05%から40.69%に変更されております。その結果、繰延税金資産(繰延税金負債の金額を控除した金額)が502百万円減少し、当連結会計年度に計上された法人税等調整額が397百万円増加し、その他有価証券評価差額金が105百万円減少しております。

退 職 給 付

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社および連結子会社1社は適格年金制度を採用し、その他の子会社(退職金制度のないものを除く)は退職一時金を給付(一部子会社は適格年金制度との併用)しております。

## 2. 退職給付債務に関する事項

	当連結会計年度 平成15年3月31日現在 (百万円)	前連結会計年度 平成14年3月31日現在 (百万円)
イ. 退職給付債務	6,720	6,275
ロ. 年金資産	2,059	2,101
ハ. 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,660	4,174
ニ. 未認識数理計算上の差異	350	430
ホ. 連結貸借対照表計上額純額(ハ+ニ)	4,310	3,743
ヘ. 退職給付引当金(ホ)	4,310	3,743

(注) 一部の連結子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

## 3. 退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度 自平成14年3月31日 至平成15年3月31日 (百万円)	前連結会計年度 自平成13年3月31日 至平成14年3月31日 (百万円)
イ. 勤務費用(注2)	450	444
ロ. 利息費用	141	154
ハ. 期待運用収益	51	61
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	430	144
ホ. 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	971	681

当連結会計年度 平成15年3月31日	前連結会計年度 平成14年3月31日
(注1) 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金108百万円を支払っております。	上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金101百万円を支払っております。
(注2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「イ. 勤務費用」に計上しております。	同 左

## 4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 自平成14年3月31日 至平成15年3月31日	前連結会計年度 自平成13年3月31日 至平成14年3月31日
イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同 左
ロ. 割引率	2.5% (一部子会社は1.5%)	2.5% (一部子会社は2.0%)
ハ. 期待運用収益率	2.5%	同 左
ニ. 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)	同 左