



# 平成 16年 3月期 決算短信 (連結)

平成 16年 5月 20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 執行役員広報IR部長 氏名 西本芳照 TEL (03) 3346 - 1042  
**決算取締役会開催日** 平成 16年 5月 20日  
**米国会計基準採用の有無** 無

## 1. 16年3月期の連結業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	%
16年 3月期	573,861	7.5	95,976	8.4	65,976	16.2
15年 3月期	533,914	7.2	88,511	10.1	56,760	20.4

	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	%	%	%
16年 3月期	6,320	27.1	15.40	-	2.5	3.2	11.5
15年 3月期	4,973	78.4	12.22	-	2.3	2.8	10.6

(注) 持分法投資損益 16年 3月期 - 百万円 15年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年 3月期 410,410,078 株 15年 3月期 406,898,095 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
16年 3月期	2,090,970	303,875	14.5	639.06
15年 3月期	2,015,667	211,820	10.5	520.84

(注)期末発行済株式数(連結) 16年 3月期 475,505,578 株 15年 3月期 406,691,078 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
16年 3月期	33,617	12,508	17,422	132,476
15年 3月期	77,530	33,649	35,753	95,703

## (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) 1社 (除外) 1社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

## 2. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17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	260,000	22,000	9,000
通期	630,000	71,000	31,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 65円 19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8~9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(都市管理事業本部)は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等を直接賃貸するほか、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を含む。)を行っており、また、当社(都市開発事業本部)は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。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、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、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(都市開発事業本部)ほかは、マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社(都市開発事業本部)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、当社(都市管理事業本部)および住友不動産建物サービス(株)が行っております。

### (3) 完成工事業

当社(ハウジング事業本部)が建替えの新システムである新築そっくりさん事業の建築工事請負事業を、また、当社(ハウジング事業本部)ほか戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社(ハウジング事業本部)および住友不動産シスコン(株)ほかリフォーム工事等の請負事業を、住友不動産建物サービス(株)がマンション改修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主として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

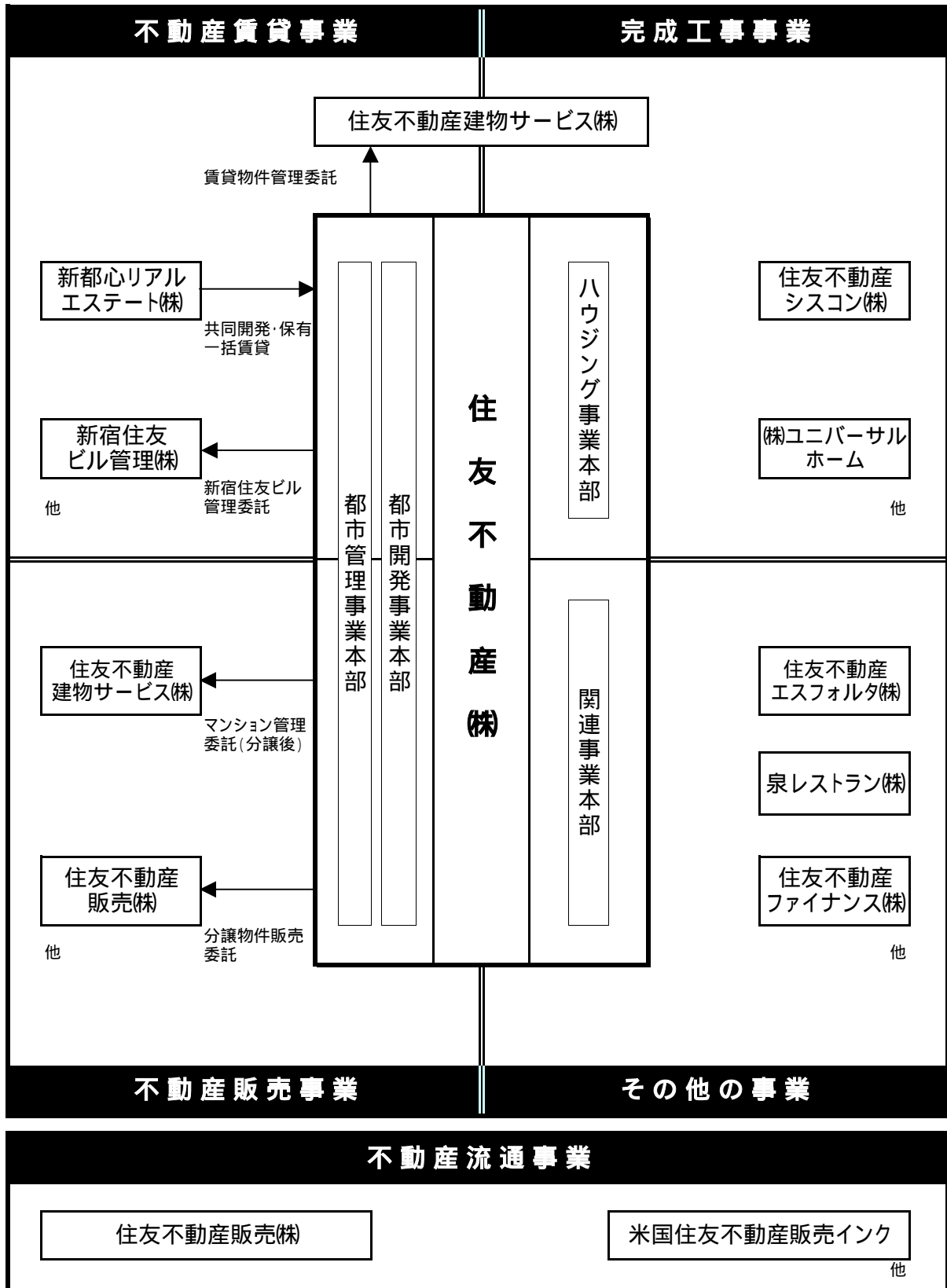
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

### (5) その他の事業

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、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社(関連事業本部)が行っております。

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JASDAQに株式上場しております。

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

#### ( ) 新成長3ヵ年計画

平成13年4月よりスタートした「新成長3ヵ年計画」は平成16年3月期をもって終了しました。

本計画は、経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒して完了した「経営再建5ヵ年計画」の最終期、平成13年3月期の業績を営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で年々更新し、画期的な増収増益を重ねて、収益力を格段に強化することが最大の課題でありました。

この新成長3ヵ年計画の3年間は、当初計画策定時には予想もしなかったデフレ経済の長期化という悪条件下ではありましたが、所期の目標通り収益、利益とも過去最高を年々更新し、当期は営業収益5,739億円、営業利益960億円、経常利益660億円を達成しました。これで7期連続増収増益となり、経常利益は4期連続で過去最高を更新したことになります。これは、当社が事業環境の変化によく対応し、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、新たに経営の柱に育った完成工事(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、発展させてきた成果であります。

第2の課題でありました減損会計(平成18年3月期強制適用)への前倒し対応につきましては、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を減損処理の対象と見込み、平成15年3月期に487億円、今平成16年3月期に494億円と合計981億円を損失処理し、概ね目途をつけることができました。

再建5ヵ年計画遂行中に、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て未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻し、融資残高がピーク3,300億円に達したファイナンス事業と投資残高1,700億円を上回った海外事業について、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って、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。本計画における981億円の特別損失計上により、資産の含み損処理は概ね終了し、資産内容を格段に改善することができました。

第3の課題でありました財務体質の改善につきましては、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)を再建5ヵ年計画で約4,000億円削減し、本計画でもさらに約2,400億円削減して1兆489億円まで圧縮するとともに、平成16年3月には公募増資により719億円余を調達し、自己資本の充実を図ることができました。

#### ( ) 巡航成長3ヵ年計画の推進

本年4月スタートの「巡航成長3ヵ年計画」は、バブル崩壊の打撃を克服した「再建5ヵ年計画」、経営の新しい発展段階として増収増益を最大眼目とした「新成長3ヵ年計画」に続く、第2の経営発展段階と位置付ける計画で、「引き続き積極路線の基本は貫くものの、これまでの2つの中期経営計画で実現したハイペースの成長を巡航速度にコントロールし、財務体質の強化を図ること」を基本戦略としております。

具体的課題は次の5つで、数値目標は後掲のとおりであります。

- 成長力の堅持
- 純有利子負債の抑制
- 自己資本の蓄積
- 資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ
- 新事業分野の創出

## &lt; 巡航成長3ヵ年計画の数値目標 &gt;

成長目標	平成19年3月期	売上高	7,000億円	(+ 1,261億円)
	"	営業利益	1,150億円	(+ 190億円)
	"	経常利益	850億円	(+ 190億円)

## (参考1) 過去の経営計画との成長ペース(計画期間中の増加率)の比較

	再建5ヵ年計画( ) (平成10年3月期 ~13年3月期)	新成長3ヵ年計画 (平成14年3月期 ~16年3月期)	巡航成長3ヵ年計画 (平成17年3月期 ~19年3月期)
売上高	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13倍	+71%	+29%

( ) 4ヵ年で完了

## 純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制(ND/OPレシオ)

## 自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善(ND/Eレシオ)

## (参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年3月期	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期
ND/OP レシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND/E レシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注) ND/OPレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ (営業利益 + 受取利息配当金)

ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

## 資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ

受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益シェアを全体の3分の1に高める

## ( ) 経営システムの抜本的刷新

「巡航成長3ヵ年計画」スタートに際し、執行役員制度の導入を中心とする経営体制の抜本的改革と、事業推進体制の刷新を目的とする大幅な組織改革を実施しました。

## 経営体制の抜本的改革

## &lt; 執行役員制度の導入 &gt;

「巡航成長3ヵ年計画」遂行の陣頭指揮を執る経営陣の実践部隊である新しい役員陣として、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図るため、執行役員制度を導入いたしました。

執行役員制度導入に際し、取締役の人数は23名から9名に削減することといたしました。執行役員は、総計29名となりますが、このうち新たに執行役員に登用する者が約半数の14名、また約3分の1の9名の年齢は40歳代(最年少は43歳)であります。

### 事業推進体制の刷新

不動産業を巡る事業環境の変化と、当社事業展開の実態に即応した戦略的な組織改正を行い、都市開発事業、都市管理事業、ハウジング事業、関連事業、企画および総務の6本部と、新規事業企画室に再編成いたしました。

#### <都市開発事業本部>

ビル事業本部、マンション事業本部という従来の商品別本部制から開発と管理の機能別組織に改め、ビル、マンションの開発部門を都市開発事業本部に一本化いたしました。マンション立地の都心化がますます進展し、今や都心ではビル用地、マンション用地の区別が無くなりました。また、マンションも大規模、超高層時代を迎えており、ビル事業で蓄積した都市再開発や大型開発さらには用地の直接買収のノウハウをマンション開発にも生かすことができます。

#### <都市管理事業本部>

当社のビル賃貸事業は、すでに管理面積が50万坪を超えております。これに対し、年間開発面積はこの1割程度で、ビル事業は開発中心から、管理、運営中心となってきております。このため、都市管理事業本部を新設いたしました。併せて、マンション事業本部と住友不動産建物サービスの一部を糾合し、約200棟に達する賃貸ビルの管理網で、近年続々と完成している都心部の大型マンションを効率よくカバーする体制を構築するとともに、賃貸ビル管理のノウハウをマンション管理にも活用し、より良いサービスを提供してまいります。

#### <ハウジング事業本部>

新築住宅の建築請負事業を担当するハウジング第一事業本部と新築そっくりさん事業を担当するハウジング第二事業本部を統合し、ハウジング事業本部といたしました。「新築そっくりさん」事業は、建替の新システムで、まるごと建替えるか、古い構造躯体を生かすかの違いがあるものの、戸建注文住宅に変わりはありません。統合により、従来の第一本部、第二本部の重複事業所網を整理し、また、建築士等の資格を持った職員が営業に当たり、専属の施工者が工事を行う新築そっくりさんのビジネスモデルを一般注文住宅事業にも導入し、より効率的な事業推進体制を構築してまいります。

#### <関連事業本部>

グループ各社の経営戦略立案と事業展開に積極的に関与し、グループ全体の経営資源の効率的配分と統一性のある経営を実践し、当社全体の業績向上を図るため、関連事業本部を新設いたしました。

#### <新規事業企画室>

巡航成長3ヵ年計画の課題の一つに掲げている新規事業分野開拓のため、全く新しい発想で果敢に新規事業にチャレンジし、将来の躍進の基礎を確立すべく、新規事業企画室を新設いたしました。

## (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の成長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、「再建5ヵ年計画」「新成長3ヵ年計画」において過去最高業績を年々更新するとともに、負の遺産処理に目途をつけた区切りとして、平成6年3月期に年6円に減配するまでの安定配当水準であった年9円に増配させていただく予定であります。

## (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、株主構成等をみますと、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高い経営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」、部長以上の役職員を除く一般職員が自由に参加できる「社長質問会」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。当期中に「本部長会」及び「部課長会」を11回、「社長質問会」を6回開催いたしました。

なお、平成16年4月からは執行役員制度の導入にともない、上述の「本部長会」は常務執行役員（各本部副本部長）以上の執行役員で構成されることとなり、「部課長会」は部長以上の役職員が自由に参加する「部長会」に変更いたしました。

##### ( ) 監査役制度、社内検査制度

経営監視機能強化のため、社外監査役の充実を図るとともに、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」を当社グループ全役職員に配布し、併せて研修会等を定期的実施しております。また、各部門のコンプライアンス担当者を集めた研修会も、当期中に6回開催いたしました。

## 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 573,861 百万円(前期比 + 39,946 百万円)、営業利益 95,976 百万円(前期比 + 7,464 百万円)、経常利益 65,976 百万円(前期比 + 9,216 百万円)と7期連続で増収増益になりましたが、前期に引き続き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 49,414 百万円を計上するなど、特別損失 50,393 百万円が発生しましたので、当期純利益は 6,320 百万円(前期比 + 1,346 百万円)となりました。

次事業年度は、営業収益 6,300 億円、営業利益 990 億円、経常利益 710 億円、当期純利益 310 億円と8期連続の増収増益を予想しております。なお、特別固定資産処分損等 150 億円を特別損失に計上する予定です。

#### 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、景気低迷とデフレの影響により、大型ビルの一時的な供給増加を需要が吸収しきれず、年度前半は空室率が上昇、賃料水準も弱含みました。しかしながら、これをオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが年央以降盛り上がり、市場全体の契約面積はバブル期以降で最高の水準となりました。すでに空室率はピークを打ち、改善基調にあります。また、テナント確保を終えた新築ビルの賃料水準は反騰の兆しを見せ、競争力が高い既存の大型ビルも空室が解消してきており、賃料も下げ止まりつつあります。

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、空室率の上昇等の影響による既存ビルの減収を「泉ガーデンタワー」や「住友不動産新宿オークタワー」などの通期稼働、「住友不動産本郷ビル」などの新規稼働でカバーし、不動産賃貸事業収益は 202,776 百万円(前期比 + 9,797 百万円)と初めて 2,000 億円を突破しました。また、営業利益は 52,657 百万円(前期比 603 百万円)と、ほぼ前年並みとなりました。

次事業年度につきましては、企業業績の改善により、景気が回復に転じたことから、東京ではテナントの統合、集約ニーズは旺盛で、拡張ニーズも表面化しつつあります。2004 年以降の新規供給の減少は明らかであることから、需給バランスは改善、市場は自律反転に向かうものと考えられます。

当社は、当期までに竣工したビルのテナント募集をほぼ完了し、「汐留住友ビル」などの次期竣工ビルについてもテナント確保に目途がつつあります。

但し、次事業年度は、リート組成のため、当社が設立した不動産投資法人に稼働中のビルを売却することを織り込み、営業収益 2,010 億円、営業利益 500 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、全国では供給戸数が減っているものの首都圏では依然 8 万戸以上の供給が続いておりますが、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のもと、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、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えました。この結果、都心で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格も安定的に推移する一方、立地や商品力の劣る郊外の物件は引き続き値下がりしております。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、「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の販売が順調に推移し、マンション、戸建て、宅地の合計で、前期並みの 4,473 戸(前期比 26 戸)を販売計上、不動産販売事業収益 213,302 百万円(前期比 + 29,557 百万円)、営業利益 32,280 百万円(前期比 + 6,492 百万円)と大幅な増収増益となりました。また、マンション販売契約戸数は、4,030 戸(前期比 + 3 戸)と上期の遅れを取り戻し、前年並みを確保しました。



次事業年度は、住宅ローン金利の上昇懸念や住宅ローン控除制度の規模縮小問題など、販売環境は若干先行き不透明感があります。

当社は、次事業年度のマンション・戸建て計上予定戸数 5,100 戸（前期比 + 17%）に対する当該事業年度末時点の契約率が、約 40%（前期比 10%ポイント）に留まっていますが、当下期からは来場者数が増加し、販売契約戸数のペースも上がっておりますので、「シティタワー新宿新都心」などの都心、大規模マンションの商品力を活かし、一段と営業努力を重ねてまいります。

次事業年度は、不動産販売事業収益 2,540 億円、営業利益 365 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とする本事業部門は、住宅ローン控除制度の期限切れや住宅ローン金利の上昇懸念による駆け込み需要による受注増もあって、持家の着工戸数の増加など、新築一戸建て市場に回復の兆しがでてきました。

当社の新築一戸建て事業の当該事業年度は、完工棟数こそ前年下期の受注減少の影響で 2,043 棟（前期比 206 棟）となりましたが、受注棟数は 2,083 棟（前期比 ±0）と前年並みを確保いたしました。一方、「新築そっくりさん」事業は、営業体制を格段に強化するため大幅な人員の増強を行った結果、当該事業年度は受注件数 4,843 件（前期比 + 722 件）、完工件数 4,391 件（前期比 + 421 件）といずれも 2 桁の伸びになりました。

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㈱ユニバーサルホーム、住友不動産シスコン㈱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、完成工事事業収益 125,085 百万円（前期比 + 621 百万円）、営業利益 8,210 百万円（前期比 + 1,218 百万円）の増収増益となりました。

次事業年度は、分譲マンション事業と同様に、マクロ販売環境には先行き不透明感があります。新築一戸建事業は、「新築そっくりさん」事業との組織統合により事業システムを見直すとともに、昨年 4 月に発売した都市型商品「J・URBAN」のモデルハウスオープン効果などによる集客増を図り、販売を強化します。「新築そっくりさん」事業は、人員増強を継続し、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㈱は、定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」など、引き続き販売拡大に努めます。

次事業年度は、完成工事事業収益 1,400 億円、営業利益 95 億円を見込んでおります。

### 不動産流通事業部門

住宅流通市場は、景況感の改善を背景に一次取得者を中心とした住宅購入ニーズが増加し、市場全体の取り扱い件数は順調に増加しました。首都圏中古マンションの平均成約価格は前期に引き続き上昇しており、関西圏でも下落率が縮小してきました。

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 211 店舗）や既存店舗のリニューアルを実施したほか、平成 15 年 7 月に物件情報検索システム「My ページ」を導入するなど IT 戦略を強化したことにより、取り扱い件数、取扱高ともに過去最高を達成しました。その結果、営業収益 39,808 百万円（前期比 + 2,231 百万円）、営業利益 8,538 百万円（前期比 + 745 百万円）と 3 期ぶりに増収増益となりました。

次事業年度も、景況感の改善基調に伴い、住宅流通市場の取り扱い件数の増加と成約価格の下落幅縮小が期待できる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、「My ページ」に売却検討者向けの機能を追加するなどの IT 戦略を一段と強化し、さらなる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、業容拡大に努力してまいります。

次事業年度は、営業収益 420 億円、営業利益 90 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 33,617 百万円 (前期比 43,913 百万円)

投資活動によるキャッシュフロー 12,508 百万円 (前期比 + 21,141 百万円)

財務活動によるキャッシュフロー 17,422 百万円 (前期比 + 53,176 百万円)

となり、現金及び現金同等物は 36,768 百万円増加して 132,476 百万円となりました。

営業活動においては、経常利益は増加しましたが、販売事業強化に伴うたな卸資産の増加や受託販売代金預り金の減少を主因として、キャッシュフローが減少しました。

投資活動においては、「汐留住友ビル」土地代残金及び建設資金などで約 129 億円など、34,189 百万円の有形固定資産取得を行ったほか、住友信託銀行の優先株購入や「千代田ファーストビル西館」の保留床を新たに設立した S P C を通じて取得したこと等により、差引 21,198 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 415 億円の資金回収を行った結果、12,508 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 2,394 億円に充当するため社債の発行および長期借入を約 2,373 億円実施しました。また、短期借入金の約 573 億円減少などにより、有利子負債を約 895 億円削減する一方、新株式の発行による約 719 億円の収入などにより、17,422 百万円の収入となりました。

次事業年度は、経常利益の増加を主因として営業キャッシュフローが大幅に増加しますが、その範囲内で「汐留住友ビル」や「東京汐留ビルディング」の建設投資を行う予定です。

### 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 2,090,970 百万円で、前期末比 75,302 百万円の増加となりました。現預金が 30,773 百万円増加したほか、たな卸資産や S P C への出資増が主たる要因です。

また、負債合計額は 1,775,184 百万円で、前期末比 18,324 百万円減少いたしました。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が、連結有利子負債は 1,048,629 百万円と前期末比 89,490 百万円削減いたしました。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 80% (前期末 74%)、固定金利比率は 82% (前期末 78%) 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 (16.3.31現在)		前連結会計年度 (15.3.31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		132,473		101,700		30,773	
受取手形・営業未収入金		36,252		24,901		11,350	
営業貸付金		83,782		89,512		5,730	
販売用不動産エクイティ		44,472		27,980		16,492	
たな卸資産		189,547		161,156		28,390	
繰延税金資産		12,602		14,361		1,758	
その他		41,318		41,737		418	
貸倒引当金		36,537		37,903		1,366	
<b>流動資産合計</b>		<b>503,911</b>	<b>24.1</b>	<b>423,445</b>	<b>21.0</b>	<b>80,465</b>	<b>19.0</b>
<b>固定資産</b>							
<b>1.有形固定資産</b>							
建物・構築物		366,049		359,606		6,443	
土地		894,428		940,289		45,860	
建設仮勘定		24,648		13,883		10,764	
その他		17,587		17,368		218	
減価償却累計額		139,759		130,218		9,540	
<b>有形固定資産合計</b>		<b>1,162,954</b>	<b>55.6</b>	<b>1,200,929</b>	<b>59.6</b>	<b>37,974</b>	<b>3.2</b>
<b>2.無形固定資産</b>		<b>55,171</b>	<b>2.6</b>	<b>55,340</b>	<b>2.7</b>	<b>168</b>	<b>0.3</b>
<b>3.投資その他の資産</b>							
投資有価証券		117,254		64,841		52,412	
差入保証金・敷金		185,913		185,626		287	
繰延税金資産		3,751		15,078		11,326	
その他		87,595		97,527		9,932	
貸倒引当金		25,581		27,121		1,539	
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>368,932</b>	<b>17.7</b>	<b>335,952</b>	<b>16.7</b>	<b>32,980</b>	<b>9.8</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>1,587,058</b>	<b>75.9</b>	<b>1,592,221</b>	<b>79.0</b>	<b>5,163</b>	<b>0.3</b>
<b>資産合計</b>		<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>	<b>2,015,667</b>	<b>100.0</b>	<b>75,302</b>	<b>3.7</b>

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (16.3.31現在)		前連結会計年度 (15.3.31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	72,002		54,793		17,208	
短 期 借 入 金	171,423		228,751		57,328	
1年内返済予定長期借入金	120,718		118,715		2,003	
コマーシャル・ペーパー	34,000		64,100		30,100	
一 年 内 償 還 予 定 社 債	77,523		99,147		21,624	
未 払 法 人 税 等	762		266		495	
繰 延 税 金 負 債	-		7		7	
預 り 金	181,456		159,329		22,127	
賞 与 引 当 金	2,705		2,731		26	
そ の 他	59,639		63,296		3,656	
<b>流 動 負 債 合 計</b>	<b>720,231</b>	<b>34.4</b>	<b>791,137</b>	<b>39.3</b>	<b>70,906</b>	<b>9.0</b>
<b>固 定 負 債</b>						
社 債	255,108		262,693		7,585	
長 期 借 入 金	389,856		364,712		25,143	
繰 延 税 金 負 債	6,533		-		6,533	
退 職 給 付 引 当 金	4,747		4,310		437	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	313		287		26	
預 り 保 証 金 ・ 敷 金	168,357		178,598		10,240	
長 期 預 り 金	229,102		190,764		38,338	
そ の 他	935		1,005		70	
<b>固 定 負 債 合 計</b>	<b>1,054,953</b>	<b>50.5</b>	<b>1,002,371</b>	<b>49.7</b>	<b>52,582</b>	<b>5.2</b>
<b>負 債 合 計</b>	<b>1,775,184</b>	<b>84.9</b>	<b>1,793,509</b>	<b>89.0</b>	<b>18,324</b>	<b>1.0</b>
<b>( 少 数 株 主 持 分 )</b>						
少 数 株 主 持 分	11,910	0.6	10,337	0.5	1,572	15.2
<b>( 資 本 の 部 )</b>						
資 本 金	122,805	5.9	86,787	4.3	36,018	41.5
資 本 剰 余 金	132,744	6.3	96,821	4.8	35,922	37.1
利 益 剰 余 金	38,571	1.8	34,692	1.7	3,879	11.2
その他有価証券評価差額金	14,419	0.7	4,885	0.2	19,305	-
為 替 換 算 調 整 勘 定	4,262	0.2	1,370	0.1	2,891	-
自 己 株 式	403	0.0	224	0.0	178	-
<b>資 本 合 計</b>	<b>303,875</b>	<b>14.5</b>	<b>211,820</b>	<b>10.5</b>	<b>92,054</b>	<b>43.5</b>
<b>負 債 、 少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計</b>	<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>	<b>2,015,667</b>	<b>100.0</b>	<b>75,302</b>	<b>3.7</b>

## 連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)		前連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)		増 減 金 額		
	金 額	百分比	金 額	百分比			
営 業 収 益	573,861	100.0	533,914	100.0	39,946		
営 業 原 価	435,077	75.8	403,776	75.6	31,301		
<b>売 上 総 利 益</b>	138,783	24.2	130,138	24.4	8,645		
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	42,807	7.5	41,626	7.8	1,180		
<b>営 業 利 益</b>	95,976	16.7	88,511	16.6	7,464		
営 業 外 収 益							
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	983		955				
そ の 他	1,289	2,272	0.4	1,278	2,234	0.4	38
営 業 外 費 用							
支 払 利 息 及 び コ マ - シ ャ ル ・ ベ - ハ - 利 息	23,544		25,990				
そ の 他	8,728	32,272	5.6	7,995	33,986	6.4	1,713
<b>経 常 利 益</b>	65,976	11.5	56,760	10.6	9,216		
特 別 損 失							
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	49,414		48,666				
固 定 資 産 除 却 損	539		597				
投 資 有 価 証 券 売 却 損	286		499				
投 資 有 価 証 券 評 価 損	143		4,642				
そ の 他	10	50,393	8.8	321	54,727	10.2	4,333
<b>税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益</b>	15,582	2.7	2,032	0.4	13,550		
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,036		781				
法 人 税 等 調 整 額	6,333	7,370	1.3	1,903	1,121	0.2	8,492
少 数 株 主 利 益 (又 は 少 数 株 主 損 失)		1,892	0.3		1,819	0.3	3,711
<b>当 期 純 利 益</b>	6,320	1.1	4,973	0.9	1,346		

## 連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)		前連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)	
	金 額		金 額	
<b>(資本剰余金の部)</b>				
資本剰余金期首残高		96,821		
資本準備金期首残高			96,821	96,821
資本剰余金増加高				
増資による新株の発行	35,921		-	
自己株式処分差益	1	35,922	-	-
資本剰余金期末残高		132,744		96,821
<b>(利益剰余金の部)</b>				
利益剰余金期首残高		34,692		
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	6,320		4,973	
連結子会社の合併による利益剰余金増加高	-	6,320	9	4,983
利益剰余金減少高				
配当金	2,440		2,442	
役員賞与	-		14	
連結子会社の合併による利益剰余金減少高	0	2,441	-	2,456
利益剰余金期末残高		38,571		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
		(平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)	(平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで)	
		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		15,582	2,032	13,550
2. 減価償却費		12,210	11,972	237
3. 貸倒引当金の増加額又は減少額( )		2,905	1,133	4,039
4. 退職給付引当金の増加額		437	566	129
5. 特別固定資産処分損等		49,414	48,666	748
6. 固定資産除却損		539	597	58
7. 投資有価証券売却損		286	499	213
8. 投資有価証券評価損		143	4,642	4,499
9. 受取利息及び受取配当金		983	955	27
10. 支払利息及びマーシャル・バール・利息		23,544	25,990	2,446
11. 販売用不動産エクイティの増加額		16,492	6,065	10,427
12. 売上債権の増加額		11,360	4,512	6,848
13. たな卸資産の増加額		22,032	6,626	15,405
14. 営業貸付金の減少額		7,533	2,030	5,502
15. 仕入債務の増加額		17,224	16,984	240
16. 前受金の減少額		2,336	294	2,042
17. その他		15,312	10,090	25,402
小計		55,492	106,754	51,261
18. 利息及び配当金の受取額		962	1,326	363
19. 利息の支払額		23,662	26,215	2,552
20. 法人税等の還付又は支払額( )		824	4,334	5,159
営業活動によるキャッシュ・フロー		33,617	77,530	43,913
<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		34,189	55,616	21,426
2. 有形固定資産の売却による収入		18,095	14,368	3,726
3. 投資有価証券の取得による支出		21,966	47,489	25,523
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		768	22,036	21,268
5. 出資金による支出		10,324	8,015	2,309
6. 出資金の売却・減資による収入		8,000	-	8,000
7. 差入保証金・敷金による支出		8,334	4,024	4,309
8. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		5,489	4,083	1,405
9. 預り保証金・敷金返還による支出		36,062	29,486	6,576
10. 預り保証金・敷金による収入		25,851	22,750	3,101
11. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		112,943	71,789	41,153
12. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		76,247	13,413	62,834
13. その他		3,469	10,632	14,101
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,508	33,649	21,141
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 短期借入金純増減		57,328	18,806	38,521
2. マーシャル・バールの純増減		30,100	200	30,300
3. 社債の発行による収入		85,000	126,700	41,700
4. 社債の償還による支出		114,209	106,444	7,765
5. 長期借入金による収入		152,300	154,220	1,920
6. 長期借入金の返済による支出		125,151	203,630	78,479
7. 株式の発行による収入		71,939	-	71,939
8. 自己株式の取得による支出		177	194	17
9. 配当金の支払額		2,444	2,445	0
10. 少数株主への配当金支払額		251	225	25
11. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減		6,432	11,700	18,133
12. その他		44,277	3,172	41,104
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,422	35,753	53,176
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		1,762	7	1,770
<b>現金及び現金同等物の増加額</b>		36,768	8,135	28,633
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		95,703	87,567	8,135
<b>合併により受け入れた現金及び現金同等物</b>		4	0	3
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>		132,476	95,703	36,772

## 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、ステップ・インベストメント・マネジャーズ(株)については、当連結会計年度において新たに設立したことにより、連結子会社に含まれることといたしました。また、泉ホームサービス(株)は当連結会計年度において清算いたしました。

#### (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)クベレの決算日は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

為替予約および通貨スワップ

金利スワップ

ヘッジ対象

外貨建金銭債務および外貨建予定取引

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、為替予約および通貨スワップ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. 連結調整勘定の償却に関する事項**

当連結会計年度において発生した連結調整勘定は、金額が僅少であったため、一括償却処理をしております。

**7. 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づいて作成しております。

**8. 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リスク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。

## (注 記 事 項)

## 1. 連結貸借対照表に関する事項

	当連結会計年度	前連結会計年度
(1) 担保提供資産	38,610 百万円	- 百万円
(2) 保証債務	278 百万円	1,738 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	5,947 百万円	5,673 百万円
(4) 自己株式の数	580,400 株	394,900 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。

## (6) 特別目的会社への売却取引

当社は、保有ビル8棟を住友信託銀行(株)に信託し、その信託受益権を平成15年9月30日に特別目的会社であるエスエフオフィスネットワーク有限会社に鑑定評価書に基づく時価38,965百万円で譲渡いたしました。ただし、同社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。

この結果、当該資産は売却処理せず連結貸借対照表に計上するとともに、特別目的会社との間で授受された金額25,000百万円については、預り金として計上しております。

なお、対象資産の当連結会計年度末における帳簿残高は次のとおりであります。

科 目	金 額
建物・構築物	7,147 百万円
土 地	29,635 百万円
有形固定資産「その他」	114 百万円
無形固定資産	1,713 百万円

## 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22,508百万円、土地評価損20,412百万円、建物等売却損6,339百万円、建物等評価損154百万円であります。

## 3. 連結キャッシュ・フロー計算書に関する事項

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

	当連結会計年度	前連結会計年度
現金・預金勘定	132,473 百万円	101,700 百万円
預託期間3ヶ月超の定期預金	- 百万円	6,000 百万円
MMF(有価証券)	2 百万円	2 百万円
現金及び現金同等物	132,476 百万円	95,703 百万円

リ　－　ス　取　引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

## 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15年4月1日～平成16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	201,307	213,284	112,818	39,528	6,921	573,861	-	573,861
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,469	18	12,267	280	4,006	18,040	(18,040)	-
計	202,776	213,302	125,085	39,808	10,927	591,901	(18,040)	573,861
営業費用	150,119	181,022	116,875	31,270	10,525	489,813	(11,928)	477,885
営業利益	52,657	32,280	8,210	8,538	401	102,088	(6,111)	95,976
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,481,757	261,678	26,024	17,694	91,215	1,878,370	212,599	2,090,970
減価償却費	11,211	92	165	290	90	11,850	359	12,210
資本的支出	33,469	472	165	356	90	34,554	311	34,865

前連結会計年度 (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

(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. 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。
4. 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 5,147 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。
5. 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 253,383 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。
6. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)とその償却額が含まれております。

[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および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも 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、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。

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 (15.4.1～16.3.31)	前連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)
完成工事	116,040	112,356

(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 (15.4.1～16.3.31)		前連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)	
	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 206,975	戸・件 4,358	百万円 178,068	戸・件 4,391
宅地分譲	5,333	115	3,953	108
その他	975	-	1,708	-
合 計	213,284	4,473	183,729	4,499

(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16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	810	813	3
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	396	393	3
合 計	1,207	1,206	0

## 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	54,868	80,111	25,243
その他	102	112	9
(小 計)	54,970	80,223	25,252
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株 式	7,428	6,579	848
その他	753	680	73
(小 計)	8,181	7,260	921
合 計	63,152	87,483	24,331

## 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
219	11	236

## 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
非上場株式	3,477
優先出資証券等	65,290
合 計	68,768

(注) のうち 44,472 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	344	863	100	-
その他	500	-	-	-
合 計	844	863	100	-



前連結会計年度末(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	-

## 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	中村 芳文	-	-	当社取締役	直接0.00	-	-	住宅の分譲	58	-	-
役員 の 近親者	取締役 中村 芳文の 配偶者	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲	24	-	-
役員 の 近親者	常務 取締役 森満の 長男	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲	48	-	-
役員 の 近親者	取締役 宮下智 の長女	-	-	-	-	-	-	住宅の分譲	6 (注3)	-	-
		-	-	-	-	-	-	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) 住宅の分譲価格および住宅の賃料は、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	株がイフ ォテ-ヌ	東京 都 新宿 区	10	ホテル業	直接 100	兼任 1人	-	土地建物の売却			
								売却代金	3,490	-	-
								売却損	9,641	-	-
子会社	いずみ 保険 サービ-ズ(株)	東京 都 新宿 区	10	損害 保険 代理業	直接 100	-	-	土地建物の売却			
								売却代金	724	-	-
								売却損	4,480	-	-

(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。

デリバティブ取引

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

## 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16年3月31日現在)

(繰延税金資産)	
税務上の繰越欠損金	15,722 百万円
販売用不動産評価損	5,094
退職給付引当金	1,845
未実現利益の消去	1,525
賞与引当金	1,219
その他	4,875
繰延税金資産小計	30,280 百万円
評価性引当額	10,497
繰延税金資産合計	19,783 百万円
(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	9,962
繰延税金負債合計	9,962 百万円
繰延税金資産の純額	9,821 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16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	2.31%
住民税均等割等	1.50%
交際費等の永久差異	0.90%
その他	0.54%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.30%

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 16 年 3 月 31 日現在 (百万円)	前連結会計年度 平成 15 年 3 月 31 日現在 (百万円)
イ．退職給付債務	7,286	6,720
ロ．年金資産	2,422	2,059
ハ．未積立退職給付債務（イ+ロ）	4,863	4,660
ニ．未認識数理計算上の差異	116	350
ホ．連結貸借対照表計上額純額（ハ+ニ）	4,746	4,310
ヘ．前払年金費用	0	-
ト．退職給付引当金（ホ - ヘ）	4,747	4,310

(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 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日 (百万円)	前連結会計年度 自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 年 3 月 31 日 (百万円)
イ．勤務費用（注 2）	462	450
ロ．利息費用	138	141
ハ．期待運用収益	49	51
ニ．数理計算上の差異の費用処理額	350	430
ホ．退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ）	902	971

当連結会計年度  
自平成 15 年 4 月 1 日  
至平成 16 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 44 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。

前連結会計年度  
自平成 14 年 4 月 1 日  
至平成 15 年 3 月 31 日

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。  
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 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日	前連結会計年度 自平成 14 年 4 月 1 日 至平成 15 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	2.0% (一部子会社は 1.5%)	2.5% (一部子会社は 1.5%)
ハ．期待運用収益率	2.0%	2.5%
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