



# 平成 17年 3月期 決算短信 (連結)

平成 17年 5月 19日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証一部  
 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 執行役員企画部長 氏名 尾台賀幸 TEL (03) 3346 - 1042  
 決算取締役会開催日 平成 17年 5月 19日  
 米国会計基準採用の有無 無

## 1. 17年3月期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 3月期	616,114	7.4	100,291	4.5	74,393	12.8
16年 3月期	573,861	7.5	95,976	8.4	65,976	16.2

	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	%	%	%
17年 3月期	15,547	146.0	32.64	32.64	5.0	3.5	12.1
16年 3月期	6,320	27.1	15.34	-	2.5	3.2	11.5

(注) 持分法投資損益 17年 3月期 - 百万円 16年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 17年 3月期 475,409,053 株 16年 3月期 410,410,078 株  
 会計処理の方法の変更 有  
 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
17年 3月期	2,136,329	320,097	15.0	673.40
16年 3月期	2,090,970	303,875	14.5	639.01

(注)期末発行済株式数(連結) 17年 3月期 475,305,241 株 16年 3月期 475,505,578 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
17年 3月期	48,031	60,819	16,260	103,237
16年 3月期	33,617	12,508	17,422	132,476

### (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 22 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) 1社 持分法(新規) - 社(除外) - 社

当連結会計年度において、新都心リアルエステート(株)ほか計4社は連結グループ内にて吸収合併されております。

## 2. 18年 3月期の連結業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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	250,000	27,000	7,500
通期	650,000	80,000	30,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 63 円 12 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7~9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 22 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、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)ほかへ委託しております。

### (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(都市開発事業本部)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)ほかガ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

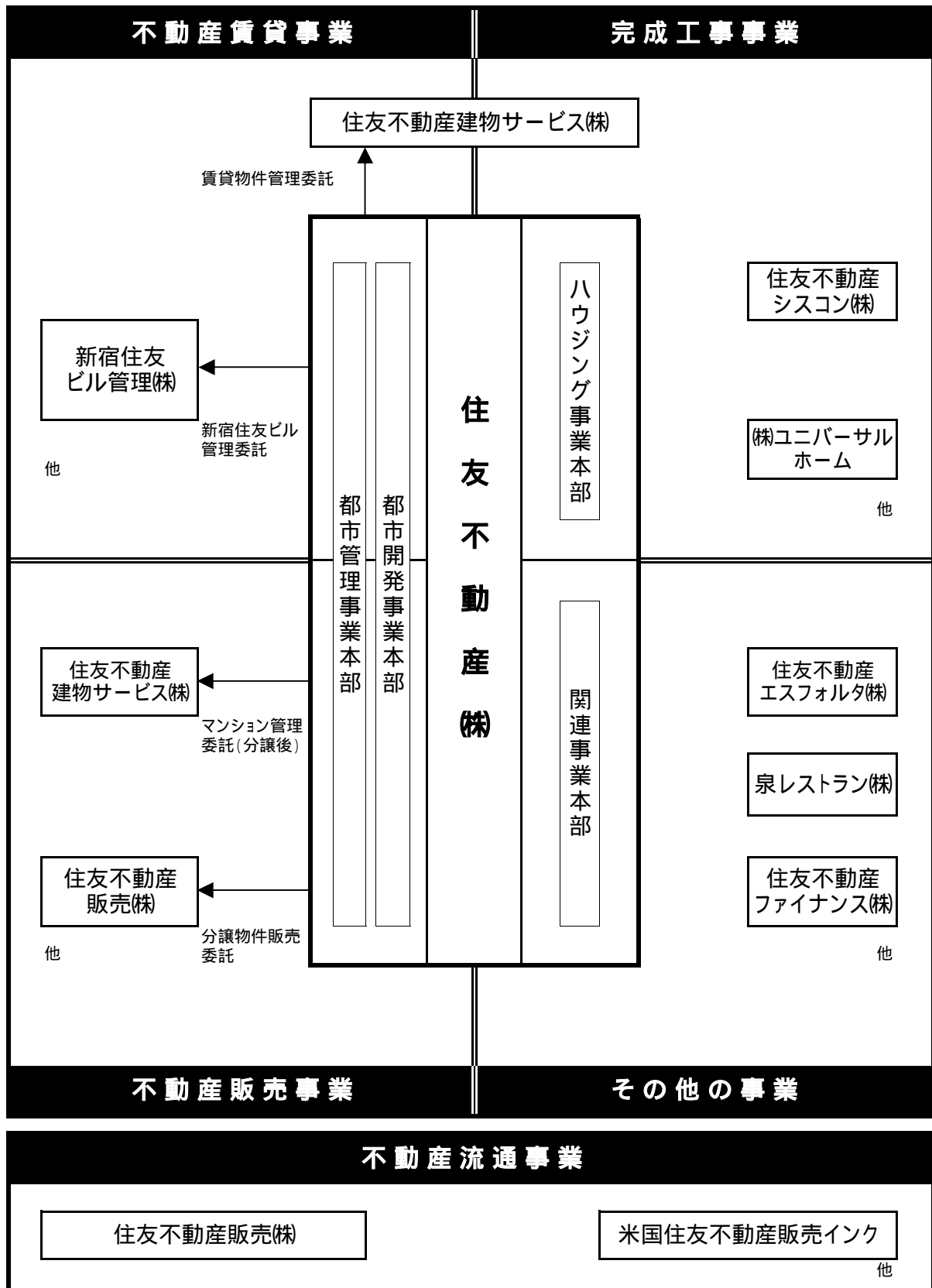
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

### (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. 中期経営計画および目標とする経営指標

バブル崩壊の打撃を克服して経常最高益を更新した「再建4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」に続き、昨年4月から「巡航成長3ヵ年計画」をスタートさせております。

これは、当社の第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。具体的課題および数値目標は以下のとおりです。

成長目標				平成16年3月期対比
	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4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%

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

新事業分野の創出

## 2. 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、併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。

平成17年3月期の配当につきましては、前期と同額の1株につき年9円(期末のみ)を予定しております。現在当社は中間配当制度を採用しておりません。

なお、巡航成長3ヵ年計画が順調に進捗していることから、平成18年3月期の配当につきましては、1株につき年10円への増配を予定しております。また、本年6月に開催予定の定時株主総会において、中間配当制度の導入を付議する予定であり、承認可決された場合は、中間・期末配当とも1株につき5円(年10円)とする予定であります。

## 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

### (1) コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

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。

### (2) コーポレートガバナンスに関する施策の実施状況

#### 情報、問題認識の共有に関する施策

取締役会のほか、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「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部長級以上の役職員が自由に参加する「部長会」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。当期中に、「本部長会」を11回、「部長会」を22回開催いたしました。

#### 監査役制度、社内検査制度等

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内部統制の運用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。また、弁護士とは顧問契約を締結しており、必要に応じて助言を受けております。なお、当社の監査役4名のうち、社外監査役は2名であります。

タイムリーディスクロージャーの観点から、重要情報を適時にホームページ等で開示し、株主、投資家、取引先等に対し、経営の透明性を高めております。

なお、5月19日開催の取締役会において、検査部と総務部の法務文書担当を一体化し、法務部を設置いたしました。これは、種々の法的規制の変更に機動的に対処しつつ、より充実した内部統制を図るための組織改革であります。

#### 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てお

ります。また、定期的に研修会等も実施しており、当期中に 11 回開催いたしました。

#### 会計監査の状況

当社は、あずさ監査法人と商法および証券取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定社員 業務執行社員 : 大東正躬、吾妻裕、内田正美  
(継続監査年数は全員 7 年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士 7 名、会計士補 7 名、その他 1 名

#### (3) 役員報酬の内容

当社は、平成 16 年 6 月開催の株主総会において、取締役報酬の年間総額が毎期の業績に連動して決定される、業績連動型報酬制度(商法第 269 条第 1 項第 2 号に定める報酬)を導入いたしました。これは、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した新制度であります。

その算定方法は、取締役報酬の年間総額(計算期間は 7 月から翌 6 月までとする)を、前営業年度の連結経常利益の 1%としております。

当期の当社取締役に対する報酬は 632 百万円、監査役に対する報酬は 50 百万円であります。

#### (4) 監査報酬の内容

当社があずさ監査法人と締結した監査契約に基づく監査証明にかかる報酬は 47 百万円であり、それ以外の報酬は 23 百万円であります。

## 経営成績及び財政状態

## 1. 経営成績

## 業績全般

当連結会計年度の営業成績は下表の通りで、当期で8期連続の増収、営業、経常増益を、5期連続の経常最高益を達成いたしました。中でも、営業利益1,000億円突破は、当社史上初であります。

このように業績が好調に推移したため、減損会計への前倒し対応に伴う特別固定資産処分損等156億円、所有賃貸ビルの「近・新・大」化推進に伴う固定資産売却損及び固定資産評価損206億円、連結子会社住友不動産ファイナンス(株)の貸付債権売却損34億円、取締役退職慰労金制度廃止に伴う未払役員退職慰労金の一括計上22億円など、特別損失438億円余を計上いたしました。

なお、バブル崩壊に伴う不良債権の発生によって経営状態が著しく悪化した住友不動産ファイナンス(株)に対して、平成6年3月期から実施していた再建支援は、当期をもって終了いたしました。

また、当社と共同で賃貸ビルの開発、所有を行ってきた連結子会社新都心リアルエステート(株)を、経営効率改善のため平成17年3月末日付けで吸収合併いたしました。

(百万円)

	当 期 (16.4.1~17.3.31)	前 期 (15.4.1~16.3.31)	増 減	次期予想	増 減
営業収益	616,114	573,861	+42,253	650,000	+33,886
営業利益	100,291	95,976	+4,314	107,000	+6,709
経常利益	74,393	65,976	+8,417	80,000	+5,607
当期純利益	15,547	6,320	+9,227	30,000	+14,453

次連結会計年度は、上表のとおり9期連続の増収増益を予想しております。

なお、所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図っていく予定であり、それに伴って発生する可能性のある固定資産売却損など、250億円の特別損失計上を織り込んでおります。

## 主要セグメント別の概況

部門別の営業成績は下表の通りで、主要4部門全てが増収増益となりました。

(百万円)

営業収益	当 期 (16.4.1~17.3.31)	前 期 (15.4.1~16.3.31)	増 減	次期予想	増 減
不動産賃貸	221,234	202,776	+18,457	222,000	+766
不動産販売	224,191	213,302	+10,888	237,000	+12,809
完成工事	127,387	125,085	+2,301	144,000	+16,613
不動産流通	43,444	39,808	+3,635	47,000	+3,556
連結計	616,114	573,861	+42,253	650,000	+33,886

(百万円)

営業利益	当 期 (16.4.1~17.3.31)	前 期 (15.4.1~16.3.31)	増 減	次期予想	増 減
不動産賃貸	55,867	52,657	+3,210	59,000	+3,133
不動産販売	32,355	32,280	+74	32,500	+145
完成工事	8,430	8,210	+219	10,000	+1,570
不動産流通	13,488	8,538	+4,950	14,500	+1,012
連結計	100,291	95,976	+4,314	107,000	+6,709

注 前期まで不動産流通事業セグメントに含まれていた一部連結子会社の一般管理部門の経費(前期実績2,487百万円)を、当期より配賦不能営業費用に含めております。

**<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では、新築ビル供給が一段落する一方、景気回復に伴うテナント需要の増加によって、需給の改善は市場全体に広がり、空室率が顕著な低下傾向を示すとともに成約賃料が上昇し始めました。また、需要の内訳を見ると、コストダウンと経営効率改善を目的とした統合、集約ニーズから、業績回復を背景とした増床ニーズへと変化の兆しが現れております。

このような環境下、当連結会計年度の不動産賃貸事業部門は、空室率の改善（前期末7.8%から当期末6.9%へ）と更改賃料の下げ止まりによって既存ビルの減収に歯止めがかかる一方、「千代田ファーストビル西館」や「半蔵門ファーストビル」などの通期稼働、「汐留住友ビル」などの新規稼働、テナント入退去工事の増加が寄与し、一転して大幅な増収増益になりました。

なお、当期において、当社所有賃貸ビルの「近・新・大」化を一段と進めるため、小規模ビル8棟（延床面積合計20,997.57㎡）を売却いたしました。

次連結会計年度も良好な市場環境が継続するものと見込まれ、新規稼働ビルは「（仮称）赤坂見附プロジェクト」1棟を予定するのみですが、「汐留住友ビル」、「東京汐留ビル」などの通期稼働と空室率改善に伴う既存ビルの増収がテナント入退去工事の減少を補い、引き続き増収増益を予想しております。

**<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、首都圏で6年連続8万戸台になるなど依然高水準の供給が続いていますが、郊外から都心へ移り住む中高年層、世帯年収の高い共働き世帯、団塊ジュニアを中心とした一次取得者層などの幅広い需要層に支えられ、都心、大規模物件を中心に、良好な販売環境が続きました。

このような環境下、当連結会計年度の不動産販売事業部門は、計上戸数の増加による増収効果で利益率の低下を補い、増益を確保いたしました。また、下表のとおりマンション販売契約戸数は5,229戸に達し、これまでの年度契約戸数記録4,358戸（平成14年3月期）を大幅に更新いたしました。

なお、当期末のマンション完成済未契約戸数は1,277戸（前期末860戸）となりましたが、次期竣工予定分の順調な販売契約状況を勘案すると、今後は減少傾向をたどる見込です。

	当 期 (16.4.1～17.3.31)	前 期 (15.4.1～16.3.31)	増 減	次期予想	増 減
マンション契約戸数	5,229	4,030	+1,199	5,300	+71
計上戸数	4,994	4,473	+521	5,200	+206
マンション・戸建	4,927	4,358	+569	5,100	+173
宅 地	67	115	48	100	+33

次連結会計年度も、底堅い需要に支えられ、市況は堅調に推移するものと予想しております。

当社では、マンション・戸建の計上戸数が前期比4%増の5,100戸になると見込んでおり、その増収効果によってほぼ当期並みの営業利益を確保する計画です。計上予定戸数に対する期首時点の契約率は約48%（前期比+8%ポイント）に達しており、計画達成に向けて、当期を上回る販売契約確保に注力してまいります。



**<完成工事(ハウジング)事業部門>**

当連結会計年度の新築一戸建事業は、持家着工戸数が再び減少に転じるなど厳しい市場環境下にありましたが、前期に投入した都市型商品「J・URBAN」の浸透などにより、受注棟数は前期比 9.0%の増加となりました。受注増にもかかわらず計上棟数は前期比減少となりましたが、品質の向上と労務費等のコストダウンを目指して、例年期末に集中していた工事を平準化したためであります。

一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、受注件数前期比+14%、計上件数同+17%と顕著に増加、順調な事業拡大が続いております。

このほか、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、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当連結会計年度の本事業部門は4期連続で増収増益となりました。

	当期 (16.4.1~17.3.31)	前期 (15.4.1~16.3.31)	増減	次期予想	増減
受注棟数	7,821	6,926	+895	8,600	+779
新築そっくりさん	5,550	4,843	+707	6,200	+650
注文住宅	2,271	2,083	+188	2,400	+129
計上棟数	7,076	6,434	+642	8,200	+1,124
新築そっくりさん	5,157	4,391	+766	5,900	+743
注文住宅	1,919	2,043	124	2,300	+381
売上高(百万円)	100,568	90,458	+10,110	116,000	+15,432
新築そっくりさん	55,765	43,998	+11,767	62,500	+6,735
注文住宅	44,803	46,460	1,657	53,500	+8,697

次連結会計年度は、新築一戸建事業では新商品「J・URBAN」および「Ju・COURT」の投入により、「新築そっくりさん」事業では営業体制を継続強化することによって、それぞれ事業の拡大を図り、増収増益の継続と営業利益100億円の達成を目指します。

**<不動産流通事業部門>**

中古住宅流通市場は、取引件数が前年比微減となったものの、築浅物件や収益物件の取引件数増によって、物件価格は首都圏で上昇、関西圏でも総じて下げ止まりの様相を示しました。

このような環境下、当連結会計年度の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の7カ店増設(期末現在218店舗)と既存店舗の移転・リニューアルによって集客力の向上を図ったほか、急速に拡大した不動産ファンドへの収益物件仲介に注力いたしました。その結果、取扱件数は前期比+1%に留まりましたが、取扱高は前期比+13%の大幅増となりました。

なお、前期まで当部門の営業費用に含まれていた住友不動産販売(株)の一般管理部門に属する費用(前期実績2,487百万円)を、当連結会計年度より「消去又は全社」に計上することとしました。

	当期 (16.4.1~17.3.31)	前期 (15.4.1~16.3.31)	増減
仲介件数	27,236	26,953	+283
取扱高(百万円)	899,719	791,562	+108,157
取扱単価(百万円)	33.0	29.4	+3.6

次連結会計年度も、引き続き新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを図ります。また、法人仲介においても引き続き顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

## 2. 財政状態

### キャッシュ・フローの状況

当連結会計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 48,031 百万円 (前期比 + 14,414 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 60,819 百万円 (前期比 48,311 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 16,260 百万円 (前期比 33,682 百万円)

となり、現金及び現金同等物は 29,209 百万円減少して 103,237 百万円となりました。

営業活動においては、販売用不動産の積み増しや仕入債務の払出等の影響で、48,031 百万円の収入に留まりましたが、前期と比べると、経常利益の増加や売上債権の減少、前受金の増加を主因として、14,414 百万円キャッシュ・フローが増加いたしました。

投資活動においては、証券化して売却した資産の社債等満期到来に伴い約 350 億円で信託受益権を買戻したほか、「東京汐留ビル」の竣工に伴う建築費約 151 億円を支払うなど、106,784 百万円の有形固定資産投資を行いました。一方、「住友不動産高田馬場ビル」など 8 棟の小規模賃貸ビル売却で約 133 億円、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 291 億円などの資金回収を行いました。その結果、差引 60,819 百万円の支出となりました。

財務活動においては、資金調達構造の長期安定化を図るため、社債の発行および長期借入金の借り入れを約 2,211 億円実施しましたが、短期借入金を約 386 億円返済したほか、満期が到来した社債の償還および長期借入金の返済が約 1,991 億円あったため、有利子負債は差引約 102 億円の減少となりました。また、不動産投資信託(J-REIT)への参入準備を目的として平成 15 年 9 月 30 日に特別目的会社に譲渡(金融取引として会計処理)していたオフィスビル 8 棟を、不動産投資信託参入を延期したため売却価格と同額で買戻し(預り金 250 億円の返還として会計処理)いたしました。その結果、差引 16,260 百万円の支出となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 80,000 百万円 (前期比 + 31,969 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 85,000 百万円 (前期比 24,181 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 17,000 百万円 (前期比 740 百万円)

を予想しており、現金及び現金同等物は 220 億円の減少を見込んでおります。

### 資産、負債の主要な増減

当連結会計年度末における総資産合計額は 2,136,329 百万円で、前期末比 45,359 百万円の増加となりました。賃貸設備投資強化による有形固定資産の増加が主たる要因です。

また、負債合計額は 1,803,765 百万円で、前期末比 28,581 百万円増加いたしました。共同投資事業出資預り金が増加し、連結有利子負債は 1,038,389 百万円と前期末比 10,239 百万円の減少となりました。なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は 83% (前期末 80%)、固定金利比率は 87% (前期末 82%) となっております。

## キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成 13 年 3 月期	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期
自己資本比率	10.2%	10.8%	10.5%	14.5%	15.0%
時価ベースの 自己資本比率	12.9%	13.8%	7.9%	30.8%	28.8%
ND / OP レシオ	15.5 倍	13.5 倍	11.6 倍	9.4 倍	9.2 倍
ND / E レシオ	6.1 倍	5.1 倍	4.8 倍	3.0 倍	2.9 倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	2.1 倍	2.8 倍	3.4 倍	4.1 倍	5.1 倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額 ( 期末株価終値 × 期末発行済株式総数 ) ÷ 総資産

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

インタレスト・カバレッジ・レシオ = ( 営業利益 + 受取利息・配当金 ) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND / OP レシオ」と「ND / E レシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて両指標のトレンドを記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。

### 3. 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績および財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

#### (1) 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

#### (3) 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律、国土利用計画法等があります。

#### (4) 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

#### (5) 重要な訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額請求を求め、2件が係属中であります。

「センチュリータワー」(賃貸人：センチュリータワー株式会社)ならびに「ヨコソーレインボータワー」(賃貸人：横浜倉庫株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成6年5月31日、平成7年9月25日)両件とも、同じ民事第16部において第一審判決が言い渡されましたが(判決日：平成10年8月28日、同年10月30日)いわゆるサブリース契約への借地借家法32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないというこれまでの司法判断と異なる内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴しました(控訴日：同年9月11日、同年11月13日)。その後、について同裁判所第9民事部は、平成11年10月27日、第一審の判断を覆し、同法32条に基づく賃料減額請求権を認める逆転勝訴判決を下しました。賃貸人はこれを不服として同年11月9日、最高裁判所に上告しました。また、について東京高等裁判所第16民事部は、平成12年1月25日、第一審同様、同法32条に基づく賃料減額請求権を認めないという、これまでの上級裁判判例を覆す異例の判決を下しました。当社はこれを不服として、同年1月27日に最高裁判所に上告しました。平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法32条の適用を認めたとうえで、両件とも、第二審判決を破棄、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差戻しました。

なお、当社は両件について、過年度に遡り合理的に見積もった賃借料を計上済みであります。が、東京高等裁判所の差戻し審判決が下された場合、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

## 連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当連結会計年度 (17.3.31現在)		前連結会計年度 (16.3.31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		103,234		132,473		29,239	
受取手形・営業未収入金		31,461		36,252		4,790	
営業貸付金		56,843		83,782		26,938	
販売用不動産エクイティ		49,434		44,472		4,961	
たな卸資産		211,179		189,547		21,632	
繰延税金資産		6,409		12,602		6,192	
その他		46,368		41,318		5,049	
貸倒引当金		23,590		36,537		12,946	
<b>流動資産合計</b>		<b>481,340</b>	<b>22.5</b>	<b>503,911</b>	<b>24.1</b>	<b>22,570</b>	<b>4.5</b>
<b>固定資産</b>							
<b>1.有形固定資産</b>							
建物・構築物		403,732		366,049		37,682	
土地		936,002		894,428		41,574	
建設仮勘定		2,839		24,648		21,808	
その他		17,293		17,587		293	
減価償却累計額		134,274		139,759		5,484	
<b>有形固定資産合計</b>		<b>1,225,594</b>	<b>57.4</b>	<b>1,162,954</b>	<b>55.6</b>	<b>62,639</b>	<b>5.4</b>
<b>2.無形固定資産</b>							
		<b>55,769</b>	<b>2.6</b>	<b>55,171</b>	<b>2.6</b>	<b>598</b>	<b>1.1</b>
<b>3.投資その他の資産</b>							
投資有価証券		170,800		117,254		53,546	
差入保証金・敷金		182,353		185,913		3,559	
繰延税金資産		2,958		3,751		793	
その他		38,719		87,595		48,875	
貸倒引当金		21,206		25,581		4,374	
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>373,624</b>	<b>17.5</b>	<b>368,932</b>	<b>17.7</b>	<b>4,691</b>	<b>1.3</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>1,654,988</b>	<b>77.5</b>	<b>1,587,058</b>	<b>75.9</b>	<b>67,929</b>	<b>4.3</b>
<b>資産合計</b>		<b>2,136,329</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>	<b>45,359</b>	<b>2.2</b>

(単位 百万円)

科目	当連結会計年度 (17.3.31現在)		前連結会計年度 (16.3.31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	45,004		72,002		26,997	
短期借入金	132,745		171,423		38,678	
一年内返済予定長期借入金	132,514		120,718		11,796	
コマーシャル・ペーパー	40,500		34,000		6,500	
一年内償還予定社債	92,667		77,523		15,144	
未払法人税等	7,798		762		7,036	
預り金	193,872		181,456		12,415	
賞与引当金	2,940		2,705		234	
その他	71,204		59,639		11,564	
<b>流動負債合計</b>	<b>719,247</b>	<b>33.7</b>	<b>720,231</b>	<b>34.4</b>	<b>983</b>	<b>0.1</b>
<b>固定負債</b>						
社債	242,441		255,108		12,667	
長期借入金	397,521		389,856		7,665	
繰延税金負債	8,249		6,533		1,716	
退職給付引当金	5,002		4,747		254	
役員退職慰労引当金	358		313		44	
預り保証金・敷金	160,273		168,357		8,084	
長期預り金	267,544		229,102		38,441	
その他	3,129		935		2,193	
<b>固定負債合計</b>	<b>1,084,518</b>	<b>50.7</b>	<b>1,054,953</b>	<b>50.5</b>	<b>29,564</b>	<b>2.8</b>
<b>負債合計</b>	<b>1,803,765</b>	<b>84.4</b>	<b>1,775,184</b>	<b>84.9</b>	<b>28,581</b>	<b>1.6</b>
<b>(少数株主持分)</b>						
少数株主持分	12,465	0.6	11,910	0.6	555	4.7
<b>(資本の部)</b>						
資本金	122,805	5.8	122,805	5.9	-	0.0
資本剰余金	132,747	6.2	132,744	6.3	2	0.0
利益剰余金	49,829	2.3	38,571	1.8	11,257	29.2
その他有価証券評価差額金	18,964	0.9	14,419	0.7	4,544	
為替換算調整勘定	3,582	0.2	4,262	0.2	679	
自己株式	665	0.0	403	0.0	261	
<b>資本合計</b>	<b>320,097</b>	<b>15.0</b>	<b>303,875</b>	<b>14.5</b>	<b>16,222</b>	<b>5.3</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>2,136,329</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>	<b>45,359</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 (16.4.1 ~ 17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)		増 減 金 額		
	金 額	百分比	金 額	百分比			
営 業 収 益	616,114	100.0	573,861	100.0	42,253		
営 業 原 価	470,635	76.4	435,077	75.8	35,557		
<b>売 上 総 利 益</b>	145,478	23.6	138,783	24.2	6,695		
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	45,187	7.3	42,807	7.5	2,380		
<b>営 業 利 益</b>	100,291	16.3	95,976	16.7	4,314		
営 業 外 収 益							
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,390		983				
そ の 他	863	2,254	0.3	1,289	2,272	0.4	18
営 業 外 費 用							
支 払 利 息 及 び コマ-シャル・ハ'-ル'-利 息	19,644		23,544				
そ の 他	8,507	28,151	4.6	8,728	32,272	5.6	4,120
<b>経 常 利 益</b>		74,393	12.0		65,976	11.5	8,417
特 別 利 益							
投 資 有 価 証 券 売 却 益	120		-				
そ の 他	5	126	0.0	-	-	-	126
特 別 損 失							
特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	15,672		49,414				
固 定 資 産 売 却 損	8,726		-				
固 定 資 産 評 価 損	11,885		-				
固 定 資 産 除 却 損	710		539				
投 資 有 価 証 券 評 価 損	715		143				
投 資 有 価 証 券 売 却 損	-		286				
貸 付 債 権 売 却 損	3,481		-				
役 員 退 職 慰 労 金	2,270		-				
そ の 他	366	43,828	7.1	10	50,393	8.8	6,564
<b>税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益</b>		30,691	4.9		15,582	2.7	15,108
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	7,414			1,036			
法 人 税 等 調 整 額	5,591	13,005	2.1	6,333	7,370	1.3	5,635
少 数 株 主 利 益		2,137	0.3		1,892	0.3	245
<b>当 期 純 利 益</b>		15,547	2.5		6,320	1.1	9,227

## 連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当連結会計年度 (16.4.1 ~ 17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)	
	金 額		金 額	
<b>(資本剰余金の部)</b>				
資本剰余金期首残高		132,744		96,821
資本剰余金増加高				
自己株式処分差益	2		1	
増資による新株の発行	-	2	35,921	35,922
資本剰余金期末残高		<b>132,747</b>		<b>132,744</b>
<b>(利益剰余金の部)</b>				
利益剰余金期首残高		38,571		34,692
利益剰余金増加高				
当期純利益	15,547		6,320	
連結子会社の合併・除外による 利益剰余金増加高	12	15,560	-	6,320
利益剰余金減少高				
配当金	4,279		2,440	
役員賞与	23		-	
連結子会社の合併による 利益剰余金減少高	-	4,303	0	2,441
利益剰余金期末残高		<b>49,829</b>		<b>38,571</b>



## 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 〔平成16年4月1日から 平成17年3月31日まで〕	前連結会計年度 〔平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで〕	増 減
		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		30,691	15,582	15,108
2. 減価償却費		14,018	12,210	1,808
3. 貸倒引当金の減少額		17,321	2,905	14,415
4. 退職給付引当金の増加額		254	437	182
5. 特別固定資産処分損等		15,672	49,414	33,741
6. 固定資産売却損		8,726	-	8,726
7. 固定資産評価損		11,885	-	11,885
8. 固定資産除却損		710	539	171
9. 投資有価証券売却益		120	-	120
10. 投資有価証券売却損		-	286	286
11. 投資有価証券評価損		715	143	571
12. 受取利息及び受取配当金		1,390	983	407
13. 支払利息及びコア・シャル・ペーパー利息		19,644	23,544	3,899
14. 販売用不動産エクイティの増加額		4,961	16,492	11,531
15. 売上債権の増加額( )又は減少額		4,787	11,360	16,147
16. たな卸資産の増加額		20,003	22,032	2,028
17. 営業貸付金の減少額		29,192	7,533	21,658
18. 仕入債務の増加額又は減少額( )		26,994	17,224	44,218
19. 前受金の増加額又は減少額( )		6,688	2,336	9,024
20. その他		4,564	15,312	10,747
小 計		67,631	55,492	12,138
21. 利息及び配当金の受取額		1,489	962	527
22. 利息の支払額		19,870	23,662	3,792
23. 法人税等の還付又は支払額( )		1,219	824	2,044
営業活動によるキャッシュ・フロー		48,031	33,617	14,414
<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		106,784	34,189	72,594
2. 有形固定資産の売却による収入		21,902	18,095	3,806
3. 投資有価証券の取得による支出		9,314	21,966	12,651
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		1,561	768	792
5. 出資金による支出		7	10,324	10,317
6. 出資金の売却・減資による収入		0	8,000	8,000
7. 差入保証金・敷金による支出		5,341	8,334	2,993
8. 差入保証金・敷金の返還による収入		7,052	5,489	1,563
9. 預り保証金・敷金の返還による支出		46,597	36,062	10,535
10. 預り保証金・敷金による収入		34,760	25,851	8,909
11. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		111,473	112,943	1,469
12. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		67,589	76,247	8,657
13. その他		1,934	3,469	5,403
投資活動によるキャッシュ・フロー		60,819	12,508	48,311
<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		38,678	57,328	18,650
2. コア・シャル・ペーパーの純増減		6,500	30,100	36,600
3. 社債の発行による収入		80,000	85,000	5,000
4. 社債の償還による支出		77,523	114,209	36,686
5. 長期借入金による収入		141,100	152,300	11,200
6. 長期借入金の返済による支出		121,638	125,151	3,513
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		258	177	81
9. 配当金の支払額		4,279	2,444	1,835
10. 少数株主への配当金の支払額		301	251	49
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		15,218	6,432	21,651
12. その他		16,399	44,277	60,677
財務活動によるキャッシュ・フロー		16,260	17,422	33,682
現金及び現金同等物に係る換算差額		160	1,762	1,602
現金及び現金同等物の増加額又は減少額( )		29,209	36,768	65,978
現金及び現金同等物の期首残高		132,476	95,703	36,772
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		30	-	30
合併により受け入れた現金及び現金同等物		1	4	2
現金及び現金同等物の期末残高		103,237	132,476	29,239

**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22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等であります。

なお、前連結会計年度まで連結子会社であった(株)ユニバーサルインシュアランスは、(株)ユニバーサルホームに対し同社の地盤調査業務を移管したことにともない、総資産、売上高、当期純利益および利益剰余金等が、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないこととなったため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。また、当連結会計年度において、新都心リアルエステート(株)ほか計4社は連結グループ内にて吸収合併されております。

## (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・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によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、投資事業有限責任組合およびそれ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。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

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
為替予約および通貨スワップ 金利スワップ	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は連結調整勘定は発生しておりません。

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。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表関係

「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年6月9日に公布され、同年12月1日より適用となること、および「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成16年12月15日で改正されたこととともない、当連結会計年度より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)を「投資有価証券」として表示する方法に変更いたしました。

なお、当連結会計年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は40,203百万円であり、前連結会計年度の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は45,091百万円であります。

## (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	- 百万円	38,610 百万円
(2) 保証債務	937 百万円	278 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	5,411 百万円	5,947 百万円
(4) 自己株式の数	780,737 株	580,400 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) 投資有価証券について

西武鉄道(株)株式の、当連結会計年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。

	当連結会計年度末
保有株式数	2,692 千株
取得価額	4,019 百万円
連結貸借対照表計上額	4,019 百万円

当該株式は、平成 16 年 12 月 17 日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。

当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目途に同グループと交渉中であることから、連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。

## 2. 連結損益計算書に関する事項

特別損失の主な内訳

特別固定資産処分損等 15,672 百万円

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 11,399 百万円、土地評価損 1,672 百万円、建物等売却損 2,599 百万円、であります。

役員退職慰労金 2,270 百万円

当社は、第 71 期定時株主総会決議により、取締役報酬を業績連動型報酬制度に一本化するのに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役に精算支給するものであります。支給時期は各人が取締役、執行役員のいずれをも退任したときとし、同総会終了をもって退任した取締役に支給した金額を除く 2,015 百万円を固定負債の「その他」に含めております。

### 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

	当連結会計年度	前連結会計年度
現金・預金勘定	103,234 百万円	132,473 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	103,237 百万円	132,476 百万円

(2) 当連結会計年度に新都心リアルエステート㈱が合併した新都心サービス㈱(非連結子会社)より引き継いだ資産と負債の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20百万円であります。

流動資産	163 百万円
固定資産	17,013 百万円
資産合計	17,177 百万円
流動負債	13,477 百万円
固定負債	3,680 百万円
負債合計	17,157 百万円

新都心サービス㈱から引き継いだ流動負債の内訳は、連結子会社である住友不動産ファイナンス㈱からの借入金、固定負債の内訳は預り敷金であります。

リ ー 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16年4月1日～平成17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	219,386	224,191	122,296	42,952	7,287	616,114	-	616,114
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,847	-	5,091	492	4,296	11,727	(11,727)	-
計	221,234	224,191	127,387	43,444	11,583	627,841	(11,727)	616,114
営業費用	165,366	191,836	118,957	29,956	10,140	516,256	(433)	515,823
営業利益	55,867	32,355	8,430	13,488	1,443	111,585	(11,293)	100,291
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,538,469	293,259	17,755	7,934	48,473	1,905,891	230,437	2,136,329
減価償却費	13,057	111	119	275	80	13,644	374	14,018
資本的支出	111,577	262	295	328	110	112,574	898	113,473

前連結会計年度 (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



## (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 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲  
 完成工事 : 戸建住宅、マンション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 : 不動産売買の仲介および販売代理受託  
 その他 : フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など
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 10,099 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社および一部連結子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 241,869 百万円であり、主として連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
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。
7. 当社グループの「巡航成長3ヵ年計画」開始に際し、当連結会計年度より事業推進体制を刷新したことを契機に、各事業セグメントの営業活動の貢献度並びに各事業セグメント間の比較を、より迅速、明確かつ容易にするため、一部連結子会社の一般管理部門に属する費用および資産については、配賦不能営業費用および全社資産にすることと致しました。  
 前連結会計年度について同様の方法で算出した場合、「流通セグメント」の営業費用は 2,487 百万円少なく、営業利益は同額多く、資産は 10,818 百万円少なく、減価償却費は 22 百万円少なく、資本的支出は 55 百万円少なくなり、「消去又は全社」の営業費用は 2,487 百万円多く、営業利益は同額少なく、資産は 10,818 百万円多く、減価償却費は 22 百万円多く、資本的支出は 55 百万円多くなります。

## [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、国内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 (16.4.1～17.3.31)	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)
完成工事	132,069	116,040

(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 (16.4.1～17.3.31)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	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 214,796	戸・件 4,927	百万円 206,975	戸・件 4,358
宅地分譲	6,782	67	5,333	115
その他	2,613	-	975	-
合 計	224,191	4,994	213,284	4,473

(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17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	938	942	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	305	304	1
合 計	1,243	1,246	2

## 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	58,395	90,945	32,549
その他	102	104	1
(小 計)	58,498	91,049	32,551
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株 式	4,974	4,396	577
その他	520	481	39
(小 計)	5,494	4,877	617
合 計	63,993	95,927	31,934

## 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
730	115	0

## 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	7,260
優先出資証券等(注)	72,919
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	40,203
合 計	120,383

(注)優先出資証券のうち49,434百万円については、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	410	832	100	-
その他	-	-	-	-
合 計	410	832	100	-

前連結会計年度末(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(注)	65,290
合 計	68,768

(注) 優先出資証券のうち 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	-

## 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	小野寺 研一	-	-	当社取締役	0.00%	-	-	住宅の改装工事請負	11	-	-
役員 の 近親者	監査役 小林邦雄の義母	-	-	-	-	-	-	住宅の改装工事請負	7	-	-

(注1) 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注2) 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

### 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	イ・イ・レジデンシャル(有)	東京都新宿区	9	不動産業	直接100	-	-	土地建物の売却			
								売却代金	2,479	-	-
								売却損	4,634	-	-

(注1) 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注2) 取引金額は主として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的主要原因別の内訳

(平成17年3月31日現在)

#### (繰延税金資産)

退職給付引当金	1,957 百万円
販売用不動産評価損	1,938
未実現利益の消去	1,545
賞与引当金	1,330
未払事業税・事業所税	832
未払役員退職慰労金	820
税務上の繰越欠損金	776
貸倒引当金	577
その他	4,807
繰延税金資産小計	14,585 百万円
評価性引当額	388
繰延税金資産合計	14,197 百万円
(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	13,079
繰延税金負債合計	13,079 百万円
繰延税金資産の純額	1,118 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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。

## 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 17 年 3 月 31 日現在 (百万円)	前連結会計年度 平成 16 年 3 月 31 日現在 (百万円)
イ．退職給付債務	7,436	7,286
ロ．年金資産	2,541	2,422
ハ．未積立退職給付債務（イ+ロ）	4,894	4,863
ニ．未認識数理計算上の差異	104	116
ホ．連結貸借対照表計上額純額（ハ+ニ）	4,999	4,746
ヘ．前払年金費用	2	0
ト．退職給付引当金（ホ - ヘ）	5,002	4,747

(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 16 年 4 月 1 日 至平成 17 年 3 月 31 日 (百万円)	前連結会計年度 自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 年 3 月 31 日 (百万円)
イ．勤務費用（注 2）	488	462
ロ．利息費用	128	138
ハ．期待運用収益	47	49
ニ．数理計算上の差異の費用処理額	116	350
ホ．退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ）	686	902

当連結会計年度  
自平成 16 年 4 月 1 日  
至平成 17 年 3 月 31 日

前連結会計年度  
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 104 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。

(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。

## 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 16 年 4 月 1 日 至平成 17 年 3 月 31 日	前連結会計年度 自平成 15 年 4 月 1 日 至平成 16 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%)	同 左
ハ．期待運用収益率	2.0%	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