

有 価 証 券 報 告 書

(証券取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成16年4月1日
(第72期) 至 平成17年3月31日

住友不動産株式会社

(591073)

第72期（自平成16年4月1日 至平成17年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は証券取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成17年6月30日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

目 次

頁

第72期 有価証券報告書

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	14
4 【事業等のリスク】	15
5 【経営上の重要な契約等】	16
6 【研究開発活動】	18
7 【財政状態及び経営成績の分析】	18
第3 【設備の状況】	21
1 【設備投資等の概要】	21
2 【主要な設備の状況】	22
3 【設備の新設、除却等の計画】	26
第4 【提出会社の状況】	27
1 【株式等の状況】	27
2 【自己株式の取得等の状況】	30
3 【配当政策】	30
4 【株価の推移】	30
5 【役員の状況】	31
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	34
第5 【経理の状況】	36
1 【連結財務諸表等】	37
2 【財務諸表等】	70
第6 【提出会社の株式事務の概要】	101
第7 【提出会社の参考情報】	102
1 【提出会社の親会社等の情報】	102
2 【その他の参考情報】	102
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	103

監査報告書

平成16年3月連結会計年度	105
平成17年3月連結会計年度	107
平成16年3月会計年度	109
平成17年3月会計年度	111

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 証券取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年6月30日

【事業年度】 第72期(自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 高 島 準 司

【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)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 竹 村 信 昭

【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)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 竹 村 信 昭

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪駐在)
(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)
株式会社大阪証券取引所
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪駐在)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5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
営業収益 (百万円)	459,245	497,876	533,914	573,861	616,114
経常利益 (百万円)	38,509	47,142	56,760	65,976	74,393
当期純利益又は 当期純損失(△) (百万円)	△18,008	22,996	4,973	6,320	15,547
純資産額 (百万円)	193,442	213,767	211,820	303,875	320,097
総資産額 (百万円)	1,903,529	1,972,735	2,015,667	2,090,970	2,136,329
1株当たり純資産額 (円)	475.51	525.17	520.84	639.01	673.40
1株当たり当期純利益 又は当期純損失(△) (円)	△44.27	56.50	12.22	15.34	32.64
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	32.64
自己資本比率 (%)	10.2	10.8	10.5	14.5	15.0
自己資本利益率 (%)	—	11.3	2.3	2.5	5.0
株価収益率 (倍)	—	11.84	32.15	88.19	39.63
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	3,255	44,127	77,530	33,617	48,031
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	111,591	12,207	△33,649	△12,508	△60,819
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△62,853	△62,542	△35,753	17,422	△16,260
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	92,379	87,567	95,703	132,476	103,237
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	6,008	6,329	6,404	6,937	7,246 [1,129]

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、平成16年3月期までは潜在株式がないため記載しておりません。
3 平成15年3月期から、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額の算定にあたっては、「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)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

(2) 提出会社の最近5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
営業収益 (百万円)	341,158	394,258	441,149	486,885	521,184
経常利益 (百万円)	24,038	35,282	44,317	50,612	56,702
当期純利益または 当期純損失(△) (百万円)	△22,013	18,119	2,877	2,886	14,662
資本金 (百万円)	86,773	86,787	86,787	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	406,810,631	407,085,978	407,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	193,208	205,778	203,606	294,634	304,497
総資産額 (百万円)	1,721,850	1,802,269	1,862,869	1,944,508	2,025,253
1株当たり純資産額 (円)	474.94	505.54	500.64	619.62	640.64
1株当たり配当額 (円)	6.00	6.00	6.00	9.00	9.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益 または当期純損失(△) (円)	△54.11	44.51	7.07	7.03	30.84
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	11.2	11.4	10.9	15.2	15.0
自己資本利益率 (%)	—	9.1	1.4	1.2	4.9
株価収益率 (倍)	—	15.03	55.58	192.40	41.96
配当性向 (%)	—	13.48	84.81	128.0	29.2
従業員数 (名)	1,693	1,868	2,253	2,500	2,691

- (注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。
2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がないため記載しておりません。
3 平成14年3月期から自己株式を資本に対する控除項目としており、また、1株当たりの各数値(配当額は除く。)の計算については発行済株式数から自己株式数を控除して算出しております。
4 平成15年3月期から、1株当たり純資産額および1株当たり当期純利益金額の算定にあたっては、「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)および「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

2 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年4月 大阪支店を開設
- 昭和39年8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定
- 昭和47年5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年8月 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建て替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 平成10年6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 平成11年3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURF九段下」を発売
- 平成11年6月 サムクエスト株式会社を通じオフィスビル5棟を証券化
- 平成11年9月 株式会社ユニバーサルホーム(連結子会社)が日本証券業協会に株式を店頭登録
- 平成12年3月 プライムクエスト株式会社を通じ新宿住友ビルを証券化
- 平成12年9月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定
- 平成13年12月 住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 平成14年10月 「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 平成15年1月 「新宿オークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成15年4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」発売
- 平成16年1月 「千代田ファーストビル西館」(東京都千代田区)竣工
- 平成16年5月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 平成16年7月 「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 平成17年1月 「東京汐留ビルディング」(東京都港区)竣工

3 【事業の内容】

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あります。

(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、当社（都市管理事業本部）および住友不動産建物サービス㈱ほかが行っております。

(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㈱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㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

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㈱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㈱がマンション改修工事等の請負事業を行っているほか、㈱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

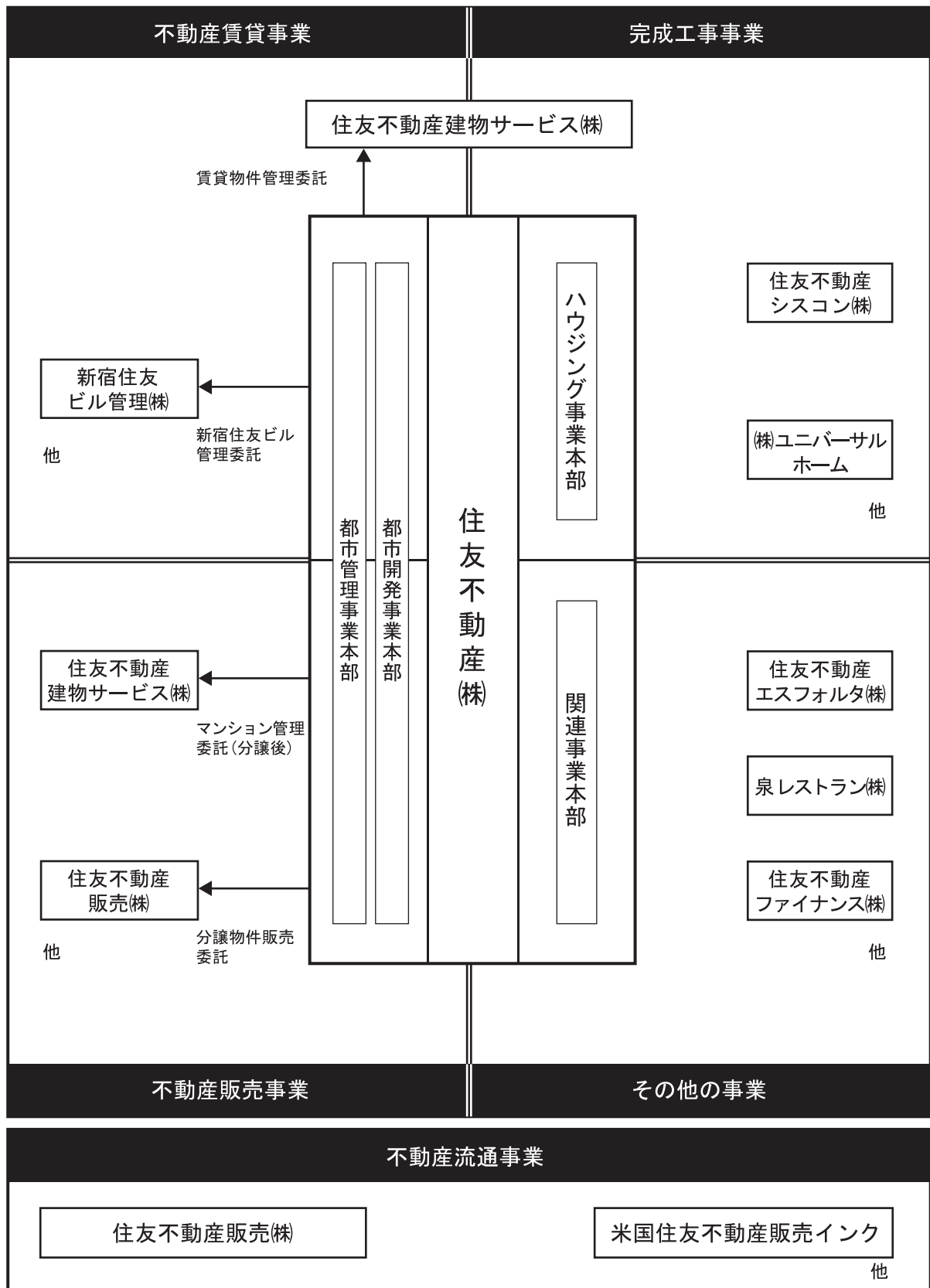
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他事業

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

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 住友不動産販売(株)(注3)	東京都中央区	2,970	不動産流通事業	70.31	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 4名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	100	当社分譲・賃貸物件の内装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 4名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 6名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 3名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	100	その他事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金64,825百万円、長期貸付金22百万円を貸し付けております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 5名
(株)ユニバーサルホーム(注3)	東京都港区	725	完成工事事業	55.37	同社に事務所を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニア(注2)	California U.S.A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	役員の兼任 1名 職員の兼任 2名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	—
その他14社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 有価証券報告書を提出しております。

4 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 前連結会計年度まで連結子会社であった新都心リアルエステート株式会社は、平成17年3月31日を合併期日として当社が吸収合併いたしました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年3月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	1,540	[498]
不動産販売事業	803	[29]
完成工事事業	2,043	[138]
不動産流通事業	2,235	[1]
その他事業	298	[463]
全社	327	[—]
合計	7,246	[1,129]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に当連結会計年度の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成17年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
2,691	40.51	6.64	6,767,545

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

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㈱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㈱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㈱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。

	前連結会計年度 (15. 4. 1～16. 3. 31)	当連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	増 減
営業収益	573,861	616,114	+42,253
営業利益	95,976	100,291	+4,314
経常利益	65,976	74,393	+8,417
当期純利益	6,320	15,547	+9,227

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。

営業収益	前連結会計年度 (15. 4. 1～16. 3. 31)	当連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	202,776	221,234	+18,457
不動産販売	213,302	224,191	+10,888
完成工事	125,085	127,387	+2,301
不動産流通	39,808	43,444	+3,635
連結計	573,861	616,114	+42,253

営業利益	前連結会計年度 (15. 4. 1～16. 3. 31)	当連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	増 減
不動産賃貸	52,657	55,867	+3,210
不動産販売	32,280	32,355	+74
完成工事	8,210	8,430	+219
不動産流通	8,538	13,488	+4,950
連結計	95,976	100,291	+4,314

注 前連結会計年度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（前連結会計年度実績2,487百万円）を、当連結会計年度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、当連結会計年度において、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。

<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、良質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、当連結会計年度末のマンション完成済未契約戸数は1,277戸（前連結会計年度末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。

	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	当連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)	増 減
マンション契約戸数	4,030	5,229	+1,199
計上戸数	4,473	4,994	+521
マンション・戸建	4,358	4,927	+569
宅 地	115	67	△48

<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、前連結会計年度に投入した都市型商品「J・URBAN」の浸透などにより、受注棟数は前連結会計年度比 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連結会計年度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、受注棟数前連結会計年度比+14%、計上棟数同+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。

	前連結会計年度 (15. 4. 1～16. 3. 31)	当連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
受注棟数	6,926	7,821	+895
新築そっくりさん	4,843	5,550	+707
注文住宅	2,083	2,271	+188
計上棟数	6,434	7,076	+642
新築そっくりさん	4,391	5,157	+766
注文住宅	2,043	1,919	△124

売上高（百万円）	90,458	100,568	+10,110
新築そっくりさん	43,998	55,765	+11,767
注文住宅	46,460	44,803	△1,657

<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、取扱件数は前連結会計年度比+1%に留まりましたが、取扱高は前連結会計年度比+13%の大幅増となりました。

なお、前連結会計年度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（前連結会計年度実績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。

	前連結会計年度 (15. 4. 1～16. 3. 31)	当連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	増減
仲介件数	26,953	27,236	+283
取扱高（百万円）	791,562	899,719	+108,157
取扱単価（百万円）	29.4	33.0	+3.6

<その他事業部門>

フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などその他事業は、営業収益11,583百万円（前連結会計年度比+656百万円）、営業利益1,443百万円（前連結会計年度比+1,041百万円）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当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（前連結会計年度比+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（前連結会計年度比△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（前連結会計年度比△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、前連結会計年度と比べると、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。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

当連結会計年度の受注状況を示すと、次のとおりであります。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。

セグメント名	受注金額(百万円)	前年同期比(%)
完成工事事業	132,069	13.8

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。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実績を把握することは困難であります。

不動産販売事業セグメント

区分	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売戸数(区画数) (戸・件)	前年同期比(%)
住宅分譲(マンション・戸建)	214,796	3.8	4,927	13.1
宅地分譲	6,782	27.2	67	△41.7
その他	2,613	167.9	—	—
合計	224,191	5.1	4,994	11.6

(注) 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】

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、当社の再構築計画の第3弾にあたるもので、

「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。

① 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%

② 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）

③ 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

④ 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

⑤ 新事業分野の創出

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況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。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成17年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(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く賃料の減額請求を求めて2件が係属中であり、ともに最高裁判所第3小法廷により東京高等裁判所への差し戻し判決が下されております。

なお、当社は2件とも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。東京高等裁判所の差し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。

5 【経営上の重要な契約等】

- 1 前連結会計年度において開示しておりました、住友入船ビル等の信託受益権譲渡に係る不動産信託契約については、平成16年5月31日に第一受益権をすべて買い戻し解消しております。なお、当該契約の概要は以下のとおりであります。

住友入船ビル等の信託受益権譲渡に係る不動産信託契約の概要

(1) 信託受益権の対象資産

名称および所在地

名称	所在地
川崎駅前タワー・リパーク	神奈川県川崎市川崎区駅前本町
住友入船ビル	東京都中央区入船二丁目
住友入船ビル別館	東京都中央区入船一丁目
住友不動産上野ビル	東京都台東区北上野一丁目
住友不動産二番町ビル	東京都千代田区二番町

(2) 信託受益権の内容等

- ① 当社が対象資産を住友信託銀行株式会社に信託し、その第一受益権を譲渡いたしました。
なお、第二受益権は当社が引き続き保有しております。
- ② 第一受益権譲渡価額 24,500百万円
- ③ 第一受益権とは、信託収益の交付を第二受益権に優先して受領する権利、および信託元本の交付を、24,500百万円に満つるまで第二受益権に優先して受領する権利であります。
- ④ 第二受益権相当額(平成16年3月期末帳簿価額) 21,368百万円
- ⑤ 第二受益権とは、信託収益および信託元本の交付の際に、第一受益権への交付を行った後の残余信託財産の全てを収受する権利であります。

(3) 信託期間 平成11年6月1日から平成18年5月31日まで

- 2 平成12年8月1日前に行われた不動産の流動化取引に関連して、以下の物件について不動産信託契約を締結しております。

新宿住友ビルの信託受益権譲渡に係る不動産信託契約の概要

(1) 信託受益権の対象資産

名称および所在地

名称	所在地
新宿住友ビル(60%共有持分)	東京都新宿区西新宿二丁目

(2) 信託受益権の内容等

- ① 当社が対象資産を住友信託銀行株式会社に信託し、その第一受益権を譲渡いたしました。
なお、第二受益権は当社が引き続き保有しております。
- ② 第一受益権譲渡価額 72,500百万円
- ③ 第一受益権とは、信託収益の交付を第二受益権に優先して受領する権利、および信託元本の交付を、72,500百万円に満つるまで第二受益権に優先して受領する権利であります。
- ④ 第二受益権相当額(平成17年3月期末帳簿価額) 2,268百万円
- ⑤ 第二受益権とは、信託収益および信託元本の交付の際に、第一受益権への交付を行った後の残余信託財産の全てを収受する権利であります。

(3) 信託期間 平成12年3月7日から平成19年6月30日まで

なお、当社は、平成17年6月30日に第一受益権をすべて買い戻しました。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成17年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5〔経理の状況〕の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針が連結財務諸表作成における重要な見積りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

① 貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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。

② 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、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。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。

③ 繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積もっております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 概況

当連結会計年度は、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しました。主要4部門が全て増収増益となったほか、低金利下において、長期借入金の借換え、社債の償還と新規発行による金融収支の改善が寄与しました。

② 営業収益および営業利益

当連結会計年度の営業収益は616,114百万円(前連結会計年度比+42,253百万円、7.3%増)、営業利益は100,291百万円(前連結会計年度比+4,314百万円、4.4%増)となりました。

市場環境の改善に加えて新規・通期稼働ビルが大きく寄与した不動産賃貸事業部門と、不動産ファンドへの収益物件仲介が寄与した不動産流通事業部門が、業績を牽引しました。

なお、各事業部門の詳細については、第2 [事業の状況] の1「業績等の概要」をご参照下さい。

③ 営業外損益

営業外収益は、前連結会計年度並みの2,254百万円(前連結会計年度比△18百万円)となりました。営業外費用は、市中金利が概ね低位安定となったため、支払利息(CP利息を含む)が19,644百万円(前連結会計年度比△3,899百万円)と大幅に減少し、28,151百万円(前連結会計年度比△4,120百万円)となりました。

④ 特別損益

当連結会計年度の特別利益は126百万円(前連結会計年度は計上なし)、特別損失は43,828百万円(前連結会計年度比△6,564百万円)となりました。

特別損失の主な内訳は、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㈱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22億円であります。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当社グループの資金状況は、前連結会計年度に実施した公募増資(手取り金約719億円)による資本拡充も奏功し、いくつかの格付機関が債務格付けを引き上げたため、長期借入及び社債の発行条件が大幅に改善するなど、安定度を増しつつあります。当連結会計年度末の連結有利子負債の長期比率は83%(前連結会計年度80%)、固定金利比率は87%(前連結会計年度82%)となりました。

自己資本の拡充に加えて、営業増益も継続しており、現経営計画の財務指標目標である「ND/OPレシオ」と「ND/Eレシオ」は改善を続けました。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)も1兆383億円と前連結会計年度比102億円の減少となりました。

当社の主力事業である不動産賃貸事業と不動産販売事業は多額の先行投資を必要とします。そこで当社は財務体質の改善と事業の成長を両立させるため、特別目的会社を利用したノンリコースファイナンスや当社事業に対する匿名組合出資の受入など、有利子負債に依存しない資金調達手法を積極的に活用しております。

(4) 経営戦略の見通しと課題

現在の当社最大の課題は、当連結会計年度を初年度とする「巡航成長3ヵ年計画」の達成であります。この計画は、平成10年3月期にスタートさせた「再建4ヵ年計画」と、それに続く「新成長3ヵ年計画」の後を受けて策定した、当社再構築計画の第3弾にあたるものです。

前記(2)経営成績の分析に記載の通り、その初年度にあたる当連結会計年度は概ね順調に推移したものと判断しております。また、本計画最終年度にあたる平成19年3月期業績目標(「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」参照)の達成も、十分可能な状況にあると認識しております。

第2の課題は、「巡航成長3ヵ年計画」終了後の持続的成長を展望して、事業機会の確保を図ることです。営業利益のおよそ8割を占める、不動産賃貸事業、不動産販売事業といった先行投資が必要な事業分野では、用地の手当てから建物の完成、商品化までに数年を要します。事業用地の取得競争は近年激しさを増しており、当社は長年にわたり培ってきた用地取得ノウハウを活かして、優良な事業機会の確保を着実に進めます。

このうち不動産賃貸事業については、当連結会計年度以降、延床面積30万坪前後の新規ビルが順次竣工、稼働する見込みとなりました。オフィスビル市場においては、「近・新・大」の3要素を兼ね備えた新築ビルは需要が根強く高収益が期待できる一方、「遠・古・小」のビルは賃料を下げてもなかなかテナントが付かない状況にあります。当社は、この構造的な市場の変化に先手を打ち、より強固な経営基盤を築くため、新築ビルの稼働に合わせて相対的に競争力の劣る資産を売却するスクラップ・アンド・ビルド戦略を推進し、「近・新・大」化を一段と進める方針です。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産および長期前払費用の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	111,577	78,107
不動産販売事業	262	△210
完成工事事業	295	130
不動産流通事業	328	△27
その他事業	110	20
計	112,574	78,020
消去又は全社	898	587
合計	113,473	78,607

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、自社ビルとして「汐留住友ビル」(延床面積99,913㎡—当社グループ持分面積と賃借面積の合計、以下同様)、「東京汐留ビルディング」(95,128㎡)などが竣工・稼動いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

① 賃貸事業用建物

平成17年3月31日現在

所在地	建物面積(㎡)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	307,858 (302,532)	151,073 (115,644)	82,239 (13,627)	541,170 (431,803)	477,444
東京都新宿区	73,560 (96,932)	11,707 (61,612)	122,026 (146,558)	207,293 (305,102)	79,119
東京都千代田区	67,232 (83,379)	58,777 (86,717)	8,968 (26,932)	134,978 (197,028)	152,510
東京都中央区	46,220 (17,913)	74,749 (169,274)	19,609 (—)	140,578 (187,187)	173,310
東京都渋谷区	34,260 (78,295)	4,847 (27,157)	— (—)	39,107 (105,452)	40,206
東京都文京区	82,373 (19,653)	14,526 (27,884)	— (—)	96,899 (47,537)	98,070
東京都品川区	28,152 (1,693)	22,172 (67,304)	— (—)	50,324 (68,997)	37,271
その他東京都区部	42,739 (30,426)	53,127 (171,217)	— (—)	95,866 (201,643)	91,193
(東京都区部小計)	682,393 (630,823)	390,980 (726,809)	232,842 (187,116)	1,306,215 (1,544,748)	1,149,126
その他国内	32,372 (13,683)	30,704 (39,595)	16,483 (68,114)	79,559 (121,392)	47,880
(国内小計)	714,766 (644,506)	421,683 (766,404)	249,325 (255,231)	1,385,774 (1,666,140)	1,197,007
海外(米国)	— (—)	30,160 (—)	— (—)	30,160 (—)	7,662
合計	714,766 (644,506)	451,844 (766,404)	249,325 (255,231)	1,415,934 (1,666,140)	1,204,670

(注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。

2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外敷)を示しております。

3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。

4 帳簿価額は建物・構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高 850百万円)は調整を行っておりません。

② 建築中土地

平成17年3月31日現在

所在地	土地面積(㎡)	帳簿価額 (百万円)
東京都渋谷区	1,131	3,937

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成17年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,581 (137,922)	11,569	15,050	34,581	49,631	平成14年 10月
住友不動産㈱	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	12,889	19,078	31,967	平成16年 7月
住友不動産㈱	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 —	8,924	21,304	41,077	62,382	平成17年 1月
住友不動産㈱	芝公園ファーストビル*	東京都港区	地上35階 地下2階	42,767 (21,055)	5,905	12,261	56,370	68,631	平成12年 6月
住友不動産㈱	ヨコソレーインポ ータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	— (46,229)	—	1	—	1	平成7年 3月
住友不動産㈱	住友不動産 芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	28,543 (8,062)	3,554	7,206	18,441	25,648	平成13年 10月
住友不動産㈱ 住友不動産販 売㈱	六本木ファースト ビル	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (—)	5,325	8,252	40,300	48,553	平成5年 10月
住友不動産㈱	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (—)	1,755	3,457	10,387	13,844	平成2年 5月
住友不動産㈱	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	— (23,122)	—	58	—	58	平成4年 10月
住友不動産㈱	住友三田ビル	東京都港区	地上13階	22,586 (—)	3,071	1,370	45,107	46,477	昭和53年 9月
住友不動産㈱	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (—)	2,962	2,022	8,386	10,409	昭和61年 1月
住友不動産㈱	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	— (19,609)	—	5	—	5	昭和63年 2月
住友不動産㈱	住友不動産 日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (—)	2,497	1,767	3,774	5,542	昭和55年 11月 (平成8年 7月リニ ューアル オープン)
住友不動産㈱	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	— (17,394)	—	2,376	—	2,376	平成16年 3月
住友不動産㈱	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,749	1,941	9,504	11,446	平成元年 3月
住友不動産㈱	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	— (15,771)	—	—	—	—	平成7年 9月
住友不動産㈱	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	— (15,177)	—	2	—	2	平成元年 5月
住友不動産㈱	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (—)	1,003	1,532	5,633	7,165	昭和61年 11月
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (—)	2,797	4,546	4,060	8,606	平成4年 2月
住友不動産㈱	住友新虎ノ門ビル *	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	811	2,524	3,336	昭和59年 9月
住友不動産㈱	住友東新橋ビル 3号館	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,571	14,500	17,071	昭和60年 5月
住友不動産㈱	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (—)	—	1,646	—	1,646	昭和41年 8月 (平成5年 6月リニ ューアル オープン)
住友不動産㈱	住友不動産 芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	— (11,452)	—	2	—	2	平成2年 11月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	新宿住友ビル*	東京都新宿区	地上52階 地下4階	30,909 (146,558)	2,516	1,947	1,236	3,184	昭和49年 3月
住友不動産㈱	新宿オークシティ*	東京都新宿区	地上38階 地下2階	21,731 (95,715)	2,493	5,466	21,634	27,100	平成15年 1月
住友不動産㈱	新宿NSビル*	東京都新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (—)	—	6,847	—	6,847	昭和57年 9月
住友不動産㈱	住友不動産 飯田橋ビル3号館*	東京都新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	11,391	18,648	30,040	平成14年 10月
住友不動産㈱	新宿アイランド ウイング	東京都新宿区	地上16階 地下2階	— (20,142)	—	5	—	5	平成7年 1月
住友不動産㈱	住友市ヶ谷ビル	東京都新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (—)	—	1,250	4,159	5,410	昭和58年 2月
住友不動産㈱	三益堂新宿ビル	東京都新宿区	地上8階 地下1階	— (12,551)	—	3	—	3	昭和62年 9月
住友不動産㈱	千代田ファースト ビル西館*	東京都千代田区	地上32階 地下2階	13,986 (47,514)	1,729	3,616	26,238	29,855	平成16年 1月
住友不動産㈱	千代田ファースト ビル東館*	東京都千代田区	地上17階 地下2階	32,728 (4,745)	3,958	6,133	36,368	42,501	平成10年 10月
住友不動産㈱	トーマン丸の内ビル	東京都千代田区	地上15階 地下3階	— (26,932)	—	3	—	3	昭和50年 1月 (平成12年 4月 リニューアル オープン)
住友不動産㈱	半蔵門ファースト ビル*	東京都千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	3,673	5,554	9,227	平成16年 1月
住友不動産㈱	住友不動産 猿楽町ビル	東京都千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (—)	1,450	5,183	15,526	20,709	平成4年 8月
住友不動産㈱	御茶ノ水杏雲ビル	東京都千代田区	地上15階 地下2階	— (19,306)	—	37	—	37	平成2年 7月
住友不動産㈱	ニチレイ 水道橋ビル	東京都千代田区	地上11階 地下5階	— (18,433)	—	2	—	2	平成3年 7月
住友不動産㈱	一番町FSビル	東京都千代田区	地上8階 地下2階	— (11,146)	—	2	—	2	昭和62年 3月
住友不動産㈱	東京住友ツイン ビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	— (59,204)	—	251	—	251	昭和63年 2月
住友不動産㈱	リバーサイド 読売ビル	東京都中央区	地上20階 地下2階	— (54,943)	—	42	—	42	平成6年 2月
住友不動産㈱	ニチレイ 東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	— (28,993)	—	18	—	18	平成3年 1月
住友不動産㈱	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,611 (7,875)	1,764	3,931	19,040	22,972	平成8年 3月
住友不動産㈱	住友入船ビル*	東京都中央区	地上14階 地下2階	21,186 (—)	1,133	5,086	11,686	16,772	平成2年 2月
住友不動産㈱	日本橋ビル	東京都中央区	地上12階 地下3階	19,609 (—)	2,181	2,053	24,461	26,514	昭和50年 5月
住友不動産㈱	住友不動産 勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (—)	2,904	2,802	15,849	18,652	平成14年 2月
住友不動産㈱	住友不動産 六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	7,754 (3,453)	1,440	1,806	12,990	14,797	平成7年 1月
住友不動産㈱	住友不動産 茅場町ビル*	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (—)	1,474	1,578	8,118	9,696	平成元年 9月
住友不動産㈱	住友不動産 浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,828	6,739	8,568	平成5年 2月
住友不動産㈱	新宿文化クイント ビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	— (51,994)	—	2	—	2	平成15年 1月
住友不動産㈱	渋谷インフォス タワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	13,652 (20,530)	1,891	2,984	12,201	15,186	平成10年 3月
住友不動産㈱	ラ・トゥール代々 木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (—)	5,961	2,067	10,466	12,533	平成15年 3月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積 (㎡)		帳簿価額 (百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産㈱	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	40,742 (12,112)	6,085	7,888	28,156	36,044	平成12年 3月
住友不動産㈱	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	5,349	23,268	28,618	平成10年 8月
住友不動産㈱	センチュリータワー	東京都文京区	地上21階 地下3階	— (16,206)	—	—	—	—	平成3年 3月
住友不動産㈱	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	— (29,405)	—	3	—	3	昭和64年 1月
住友不動産㈱	住友不動産大井町駅前ビル*	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (—)	3,139	4,454	12,943	17,397	平成14年 9月
住友不動産㈱	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	16,670 (7,291)	1,766	3,737	13,917	17,654	平成7年 1月
住友不動産㈱	東陽駅前ビル	東京都江東区	地上11階 地下2階	— (28,334)	—	5	—	5	平成6年 12月
住友不動産㈱	住友不動産亀戸ビル	東京都江東区	地上14階 地下1階	— (12,077)	—	16	—	16	平成6年 3月
住友不動産㈱ 住友不動産ファイナンス㈱	住友中野坂上ビル*	東京都中野区	地上24階 地下2階	22,883 (11,442)	3,006	4,527	28,006	32,534	平成11年 4月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル5号館	東京都台東区	地上12階 地下2階	— (17,040)	—	7	—	7	平成6年 2月
住友不動産㈱	住友不動産上野ビル6号館	東京都台東区	地上11階 地下2階	— (10,128)	—	0	—	0	平成5年 11月
住友不動産㈱	住友池袋駅前ビル	東京都豊島区	地上9階 地下2階	— (18,037)	—	51	—	51	昭和62年 1月
住友不動産㈱	住友不動産青葉台ヒルズ	東京都目黒区	地上11階 地下2階	— (17,165)	—	3	—	3	平成7年 6月
住友不動産㈱	住友不動産両国ビル	東京都墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (—)	—	2,531	7,722	10,253	平成3年 1月
住友不動産㈱	大森パークビル	東京都大田区	地上8階	— (10,254)	—	2	—	2	平成5年 5月
住友不動産㈱	川崎駅前タワー・リパーク*	神奈川県川崎市	地上22階 地下2階	23,161 (8,018)	1,386	7,178	10,700	17,879	平成6年 12月
住友不動産㈱	パークスクウェア横浜	神奈川県横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (—)	1,853	612	123	735	平成14年 2月
住友不動産㈱	住友不動産新横浜ビル	神奈川県横浜市	地上12階 地下1階	— (13,248)	—	16	—	16	平成4年 6月
住友不動産㈱	ヴィラージュ伊豆高原	静岡県伊東市	地上7階 地下1階	— (13,683)	—	—	—	—	平成7年 10月
住友不動産㈱	住友中之島ビル	大阪府大阪市	地上13階 地下2階	— (39,180)	—	26	—	26	昭和52年 10月
住友不動産㈱	住友不動産西梅田ビル	大阪府大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (—)	2,205	2,249	23,035	25,285	平成14年 10月
住友不動産㈱	京都住友ビル	京都府京都市	地上8階 地下3階	— (28,935)	—	86	—	86	昭和51年 9月
住友不動産㈱	紙与博多ビル	福岡県福岡市	地上11階 地下1階	— (18,329)	—	8	—	8	平成5年 8月
住友不動産カリフォルニア	Park Hyatt Los Angeles at Century City	米国カリフォルニア州	地上16階 地下1階	30,160 (—)	—	7,662	—	7,662	昭和63年 6月
その他				307,214 (334,949)	52,730	57,320	217,302	274,623	
合計				1,415,934 (1,666,140)	174,699	274,843	929,827	1,204,670	

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の建物等は建物・構築物およびその他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

3 *印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
(仮) 渋谷1丁目計画 東京都渋谷区	地上10階地下1階 延床面積約9,500㎡	3,490	737	平成17年1月	平成18年7月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。
 2 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。
 3 上記ビルのほか転貸用ビルとして次のものを計画しており、いずれも当社が出資する特定目的会社が事業主体であります。

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
(仮) 赤坂4丁目計画	約19,700㎡	平成15年1月	平成17年9月
(仮) 神田美土代町計画	約29,000㎡	平成16年10月	平成18年5月
(仮) 九段北1丁目計画	約17,900㎡	平成16年12月	平成18年6月
(仮) 芝浦4丁目計画	約35,000㎡	平成16年10月	平成18年8月
(仮) 三田3丁目計画	約98,500㎡	平成15年12月	平成18年9月

- 4 所要資金 61,251百万円については、預り保証金・敷金 490百万円、ならびに営業キャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	780,000,000
計	780,000,000

- (注) 1 株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる旨を定款に定めております。
 2 平成17年6月29日開催の第72期定時株主総会において、定款の一部変更が行われ、会社が発行する株式の総数は1,120,000,000株増加し1,900,000,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成17年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年6月30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	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	—
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(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、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (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13年5月2日(注1)	275,347	407,085,978	13	86,787	—	96,821
平成16年3月11日(注2)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注3)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

- (注) 1 株式交換の実施に伴う新株発行
 発行価格 50円 資本組入額 50円
 2 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
 3 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
 主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(4) 【所有者別状況】

平成17年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	127	45	342	402	4	16,352	17,272	—
所有株式数(単元)	—	185,080	6,875	85,901	155,157	14	40,507	473,534	2,551,978
所有株式数の割合(%)	—	39.10	1.45	18.14	32.76	0.00	8.55	100	—

(注) 1 期末現在の自己名義株式780,737株は、「個人その他」欄に780単元、および「単元未満株式の状況」欄に737株含まれております。

2 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が7単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成17年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
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	43,499	9.14
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	35,368	7.43
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	11,990	2.52
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区九段南一丁目3番1号	9,662	2.03
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	7,912	1.66
住友信託銀行株式会社(信託B口)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	7,860	1.65
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.	6,924	1.45
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
ザ チェース マンハッタン バンク エヌ エイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント(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	6,364	1.34
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託B口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	6,339	1.33
計	—	142,660	29.97

(注) 1 次の法人から、平成17年2月15日付で提出された大量保有報告書により、平成17年1月31日現在で、次のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当期末現在における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	28,395	5.96

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成17年3月31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 780,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,754,000	472,754	—
単元未満株式	普通株式 2,551,978	—	1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978	—	—
総株主の議決権	—	472,754	—

- (注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が7,000株(議決権7個)および株券失効制度により議決権が留保されている株式が1,000株(議決権1個)含まれております。
- 2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式737株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成17年3月31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) 住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	780,000	—	780,000	0.16
計	—	780,000	—	780,000	0.16

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

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。

当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）と決定いたしました。なお、株式を長期にわたり保有する安定株主の増加を図るため、平成17年6月29日開催の第72期定時株主総会において定款を一部変更し、中間配当制度を採用いたしました。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第68期	第69期	第70期	第71期	第72期
決算年月	平成13年3月	平成14年3月	平成15年3月	平成16年3月	平成17年3月
最高(円)	656	973	854	1,372	1,460
最低(円)	330	510	383	347	998

(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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成16年 10月	11月	12月	平成17年 1月	2月	3月
最高(円)	1,280	1,295	1,357	1,460	1,450	1,419
最低(円)	1,117	1,150	1,233	1,320	1,312	1,263

(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。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 取締役会長		高 城 申一郎	大正15年1月27日生	昭和22年10月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和43年6月 当社入社 昭和48年5月 取締役 昭和52年12月 常務取締役 昭和56年6月 専務取締役 代表取締役(現在) 昭和59年6月 取締役副社長 昭和60年6月 取締役社長 平成6年6月 取締役会長(現在)	55
代表取締役 取締役社長 執行役員社長		高 島 準 司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 当社入社 昭和54年6月 取締役 昭和58年6月 常務取締役 昭和60年6月 専務取締役 昭和61年6月 代表取締役(現在) 平成3年6月 取締役副社長 平成6年6月 取締役社長(現在) 平成16年4月 執行役員社長(現在) 平成17年6月 住友不動産販売株式会社取締役会長(現在)	23
代表取締役 取締役相談役		安 藤 太 郎	明治43年1月3日生	昭和9年4月 株式会社住友銀行入行 昭和34年11月 同行取締役 昭和37年4月 同行常務取締役 昭和42年5月 同行専務取締役 昭和47年5月 同行副頭取 昭和49年5月 当社取締役社長 代表取締役(現在) 昭和53年1月 住友不動産販売株式会社取締役社長 昭和60年6月 当社取締役会長 平成5年6月 住友不動産販売株式会社取締役会長 平成6年6月 当社取締役相談役(現在) 平成17年6月 住友不動産販売株式会社取締役相談役(現在)	135
代表取締役 専務執行役員	企画本部長	鶴 田 哲 郎	昭和14年5月2日生	昭和38年4月 株式会社住友銀行入行 昭和63年4月 同行公務部長 平成元年4月 当社開発企画第五部長 平成3年8月 情報開発部長 平成4年6月 取締役 平成4年7月 総合企画室長委嘱 平成6年3月 財務本部副本部長併せ委嘱 平成6年11月 企画本部副本部長、企画部長委嘱 平成8年6月 常務取締役 平成12年4月 経営企画本部長、企画第三部長委嘱 平成12年6月 専務取締役 代表取締役(現在) 平成15年7月 企画本部長(現在)、財務第二部長委嘱 平成16年4月 専務執行役員(現在)	19

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
代表取締役 専務執行役員	ハウジング 事業本部長	大橋 正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 大日本鉱業株式会社入社 昭和44年6月 当社入社 昭和61年7月 ビル開発事業本部ビル用地部長 平成3年8月 ビル事業本部用地開発部長兼建設 企画部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成6年11月 ビル事業本部副本部長委嘱 平成9年6月 常務取締役 平成11年4月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成12年4月 新規事業開発本部副本部長併せ委 嘱 平成13年4月 ハウジング第二事業本部長委嘱 平成13年6月 専務取締役 代表取締役(現在) 平成14年4月 ファシリティ施工部長併せ委嘱 平成16年4月 専務執行役員(現在) ハウジング事業本部長委嘱(現在)	10
代表取締役 専務執行役員	都市開発 事業本部長	小野寺 研一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 当社入社 平成3年8月 ビル開発事業本部受託開発部長 平成7年6月 ビル事業本部ビル開発部長 平成10年6月 取締役、ビル事業本部副本部長、 ビル開発部長委嘱 平成13年6月 ビル管理本部副本部長委嘱 常務取締役 平成16年4月 取締役 専務執行役員(現在) 都市管理事業本部長委嘱 平成17年5月 都市開発事業本部長委嘱(現在) 平成17年6月 代表取締役(現在)	10
取締役 専務執行役員	関連事業 本部長	杉本 健一郎	昭和14年1月25日生	昭和37年4月 当社入社 昭和56年11月 宅地事業本部開発企画部長 平成元年11月 開発企画本部開発企画第二部長 平成4年4月 住宅事業本部開発企画第一部長 平成5年6月 取締役(現在) 平成5年7月 住宅事業本部副本部長、開発企画 第一部長委嘱 平成7年6月 住友不動産シスコン株式会社取締 役社長 平成16年4月 専務執行役員(現在) 関連事業本部長委嘱(現在)	9
取締役 専務執行役員	総務本部長	益岡 和雄	昭和18年4月8日生	昭和42年4月 当社入社 昭和60年4月 住友不動産カリフォルニア取締役 社長 平成3年5月 大阪支社副支社長 平成6年11月 ビル事業本部ビル管理部長 平成8年6月 取締役、ビル事業本部副本部長委 嘱 平成8年11月 管理営業第一部長併せ委嘱 平成10年2月 ビル管理部長併せ委嘱 平成11年4月 ビル管理本部副本部長委嘱 平成12年4月 総務本部副本部長委嘱 平成12年5月 大阪支社長併せ委嘱 平成13年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役(現在) 専務執行役員(現在) 総務本部長委嘱(現在)	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
監査役		産本眞作	昭和9年7月22日生	昭和32年4月 別子建設株式会社(現三井住友建設株式会社)入社 昭和59年6月 同社取締役 昭和62年6月 同社常務取締役 平成2年6月 同社専務取締役 平成2年10月 同社取締役社長 平成11年6月 同社取締役会長 平成13年6月 同社相談役 平成14年4月 同社特別顧問 平成14年6月 当社監査役(現在)	6
監査役 常勤		野村了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 平成2年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年6月 同社取締役副社長 平成12年6月 同社代表取締役・執行役員副社長 平成13年6月 同社顧問 平成14年6月 当社監査役(現在)	5
監査役 常勤		北村忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長、ビル技術部長、ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役(現在)	14
監査役 常勤		小林邦雄	昭和20年3月8日生	昭和38年4月 当社入社 平成3年10月 財務部長 平成12年4月 経理部長 平成12年6月 監査役(現在)	10
計					312

(注) 1 監査役産本眞作および監査役野村了一は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。

2 平成16年4月1日より、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ことを目的として、執行役員制度を導入しております。

執行役員は29名で、上記記載の6名の他に、専務執行役員中村芳文、常務執行役員鈴木省三、同福室治男、同亀山賢一、同大山勉、同浅野博幸、執行役員代阪孝博、同村上昭、同西本芳照、同松上尚義、同齋藤隆、同高橋正行、同小川正氣、同海野良哉、同坂本善信、同竹村信昭、同伊藤公二、同田中俊和、同小林正人、同仁島浩順、同尾台賀幸、同片山久壽、同青木斗益の23名で構成されております。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(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

① 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」を定期的に開催し、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」を定期的に開催し、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。

② 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、内部監査機能の一層の充実を図るとともに、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。

③ 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。

④ 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、前連結会計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

当社のあずさ監査法人への公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は47百万円であり、上記以外の業務に基づく報酬は23百万円であります。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第2項のただし書きにより、改正前の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)および前事業年度(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)並びに当連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および当事業年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金・預金		132,473		103,234	
2 受取手形・営業未収入金		36,252		31,461	
3 営業貸付金		83,782		56,843	
4 有価証券		517		1,202	
5 販売用不動産エクイティ	※4	44,472		49,434	
6 たな卸資産		189,547		211,179	
7 繰延税金資産		12,602		6,409	
8 その他		40,801		45,165	
小計		540,448		504,931	
9 貸倒引当金		△36,537		△23,590	
流動資産合計		503,911	24.1	481,340	22.5
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物・構築物	※ 2,3,7	366,049		403,732	
減価償却累計額		126,725	239,324	121,453	282,278
(2) 土地	※ 2,3,7		894,428		936,002
(3) 建設仮勘定			24,648		2,839
(4) その他	※ 2,3,7	17,587		17,293	
減価償却累計額		13,034	4,553	12,821	4,472
有形固定資産合計			1,162,954		1,225,594
2 無形固定資産					
(1) 借地権	※2,7		53,959		53,984
(2) その他			1,211		1,785
無形固定資産合計			55,171		55,769
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※ 1,8,9		117,254		170,800
(2) 長期貸付金			1,752		4,688
(3) 差入保証金・敷金			185,913		182,353
(4) 繰延税金資産			3,751		2,958
(5) その他			85,842		34,030
小計			394,514		394,831
(6) 貸倒引当金			△25,581		△21,206
投資その他の資産合計			368,932	17.7	373,624
固定資産合計			1,587,058	75.9	1,654,988
資産合計			2,090,970	100	2,136,329

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1		72,002		45,004	
2		292,141		265,259	
3		34,000		40,500	
4		77,523		92,667	
5		762		7,798	
6	※7	181,456		193,872	
7		2,705		2,940	
8		59,639		71,204	
		流動負債合計	34.4	719,247	33.7
II 固定負債					
1		255,108		242,441	
2		389,856		397,521	
3		6,533		8,249	
4		4,747		5,002	
5		313		358	
6		168,357		160,273	
7		229,102		267,544	
8		935		3,129	
		固定負債合計	50.5	1,084,518	50.7
		負債合計	84.9	1,803,765	84.4
(少数株主持分)					
		少数株主持分	0.6	12,465	0.6
(資本の部)					
I 資本金					
	※5	122,805	5.9	122,805	5.8
II 資本剰余金					
		132,744	6.3	132,747	6.2
III 利益剰余金					
		38,571	1.8	49,829	2.3
IV その他有価証券評価差額金					
		14,419	0.7	18,964	0.9
V 為替換算調整勘定					
		△4,262	△0.2	△3,582	△0.2
VI 自己株式					
	※6	△403	△0.0	△665	△0.0
		資本合計	14.5	320,097	15.0
		負債、少数株主持分 及び資本合計	100	2,136,329	100

② 【連結損益計算書】

区分	注記 番号	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)		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)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			573,861	100	616,114	100	
II 営業原価			435,077	75.8	470,635	76.4	
売上総利益			138,783	24.2	145,478	23.6	
III 販売費及び一般管理費							
1 広告費		9,900			10,085		
2 従業員給料手当		14,825			15,798		
3 賞与引当金繰入額		506			567		
4 退職給付費用		342			335		
5 役員退職慰労引当金繰入額		42			44		
6 貸倒引当金繰入額		1,855			2,301		
7 その他	※1	15,333	42,807	7.5	16,053	45,187	7.3
営業利益			95,976	16.7	100,291	16.3	
IV 営業外収益							
1 受取利息		278			425		
2 受取配当金		705			964		
3 匿名組合受取手数料		425			256		
4 解約違約金		353			188		
5 その他		510	2,272	0.4	418	2,254	0.3
V 営業外費用							
1 支払利息		23,086			19,565		
2 コマーシャル・ペーパー利息		457			78		
3 賃貸事業匿名組合配当金		3,888			4,666		
4 その他		4,839	32,272	5.6	3,840	28,151	4.6
経常利益			65,976	11.5	74,393	12.0	

区分	注記 番号	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)			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)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1 投資有価証券売却益		—			120		
2 その他		—	—	—	5	126	0.0
VII 特別損失							
1 特別固定資産処分損等	※2	49,414			15,672		
2 固定資産売却損	※4	—			8,726		
3 固定資産評価損	※5	—			11,885		
4 固定資産除却損	※3	539			710		
5 投資有価証券評価損		143			715		
6 投資有価証券売却損		286			—		
7 貸付債権売却損		—			3,481		
8 役員退職慰労金	※6	—			2,270		
9 その他		6	50,393	8.8	366	43,828	7.1
税金等調整前当期純利益			15,582	2.7		30,691	4.9
法人税、住民税 及び事業税		1,036			7,414		
法人税等調整額		6,333	7,370	1.3	5,591	13,005	2.1
少数株主利益			1,892	0.3		2,137	0.3
当期純利益			6,320	1.1		15,547	2.5

③ 【連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	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)		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)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
I			96,821		132,744
II					
		35,921		—	
		1	35,922	2	2
III			132,744		132,747
(利益剰余金の部)					
I			34,692		38,571
II					
		6,320		15,547	
		—	6,320	12	15,560
III					
		2,440		4,279	
		—		23	
		0	2,441	—	4,303
IV			38,571		49,829

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

		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)	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)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1		15,582	30,691
2		12,210	14,018
3		△2,905	△17,321
4		437	254
5		49,414	15,672
6		—	8,726
7		—	11,885
8		539	710
9		—	△120
10		286	—
11		143	715
12		△983	△1,390
13		23,544	19,644
14		△16,492	△4,961
15		△11,360	4,787
16		△22,032	△20,003
17		7,533	29,192
18		17,224	△26,994
19		△2,336	6,688
20		△15,312	△4,564
小計		55,492	67,631
21		962	1,489
22		△23,662	△19,870
23		824	△1,219
営業活動によるキャッシュ・フロー		33,617	48,031
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1		△34,189	△106,784
2		18,095	21,902
3		△21,966	△9,314
4		768	1,561
5		△10,324	△7
6		8,000	0
7		△8,334	△5,341
8		5,489	7,052
9		△36,062	△46,597
10		25,851	34,760
11		112,943	111,473
12		△76,247	△67,589
13		3,469	△1,934
投資活動によるキャッシュ・フロー		△12,508	△60,819

		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)	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)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純増減		△57,328	△38,678
2 コマーシャル・ペーパーの純増減		△30,100	6,500
3 社債の発行による収入		85,000	80,000
4 社債の償還による支出		△114,209	△77,523
5 長期借入金による収入		152,300	141,100
6 長期借入金の返済による支出		△125,151	△121,638
7 株式の発行による収入		71,939	—
8 自己株式の取得による支出		△177	△258
9 配当金の支払額		△2,444	△4,279
10 少数株主への配当金の支払額		△251	△301
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	15,218
12 その他		44,277	△16,399
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,422	△16,260
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△1,762	△160
V 現金及び現金同等物の増加額又は減少額 (△)		36,768	△29,209
VI 現金及び現金同等物の期首残高		95,703	132,476
VII 子会社の連結除外による現金及び現金同等 物減少額		—	△30
VIII 合併により受け入れた 現金及び現金同等物		4	1
IX 現金及び現金同等物の期末残高	※1	132,476	103,237

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>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)</p>	<p>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)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(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「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため、省略しております。 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、連結子会社を含めることといたしました。また、泉ホームサービス(株)は清算しました。</p> <p>(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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(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。</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外連結子会社の決算日は12月末日、泉不動産(株)および(有)クベールの決算日は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。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>(イ) 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>(ロ) その他有価証券</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(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「第1 企業の概況」の4関係会社の状況に記載しているため、省略しております。 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。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p>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。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法</p> <p>① 有価証券</p> <p>(イ) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(ロ) その他有価証券</p> <p>(a) 時価のあるもの 同左</p> <p>(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。</p>

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">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)</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 主として個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 連結財務諸表提出会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。ただし、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。なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。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。</p> <p>② 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。</p> <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。</p> <p>(3) 引当金の計上基準</p> <p>① 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。</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連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、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および年金資産の見込額に基づき、計上しております。数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を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>④ 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。</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>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</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>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

<p style="text-align: center;">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)</p>	<p style="text-align: center;">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)</p>				
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① 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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>為替予約および 通貨スワップ 金利スワップ</td> <td>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</td> </tr> </table> <p>③ 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。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの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と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。</p> <p>(6) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	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	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>① ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 連結調整勘定の償却に関する事項 同左</p> <p>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項 同左</p> <p>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
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				

(表示方法の変更)

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)	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)
<p>(連結損益計算書関係)</p> <p>1 前連結会計年度で、独立掲記しておりました営業外収益「為替差益」(当連結会計年度142百万円)は営業外収益の百分の十以下となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。</p> <p>2 前連結会計年度で、営業外費用「その他」に含めておりました「賃貸事業匿名組合配当金」(前連結会計年度3,161百万円)は営業外費用の百分の十を超えたため、当連結会計年度より独立掲記しております。なお、「賃貸事業匿名組合配当金」は当中間連結会計期間の「匿名組合配当金」と同一のものであり、明瞭性を高めるため表示を変更しております。</p>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>「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日より適用となったこと、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によらない、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。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)																																						
<p>※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,947百万円</p> <p>※2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">7,147</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">29,635</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">114</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産「借地権」</td> <td style="text-align: right;">1,713</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">38,610</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エスエフオフィスネットワーク有限公司(※7参照)の金融機関からの借入金</td> <td style="text-align: right;">25,000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">25,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>※3 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)の対象不動産を含んでおります。 それぞれの科目の期末残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">5,980</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">17,654</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">62</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">23,697</td> </tr> </tbody> </table> <p>※4 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。</p> <p>※5 当社の発行済株式総数は、普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※6 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式580千株であります。</p>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	7,147	土地	29,635	有形固定資産「その他」	114	無形固定資産「借地権」	1,713	計	38,610	科目	金額(百万円)	エスエフオフィスネットワーク有限公司(※7参照)の金融機関からの借入金	25,000	計	25,000	科目	金額(百万円)	建物・構築物	5,980	土地	17,654	有形固定資産「その他」	62	計	23,697	<p>※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 5,411百万円</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)の対象不動産を含んでおります。 それぞれの科目の期末残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">1,030</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">1,236</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">2,268</td> </tr> </tbody> </table> <p>※4 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※5 当社の発行済株式総数は、普通株式476,085,978株であります。</p> <p>※6 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式780千株であります。</p>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	1,030	土地	1,236	有形固定資産「その他」	1	計	2,268
科目	金額(百万円)																																						
建物・構築物	7,147																																						
土地	29,635																																						
有形固定資産「その他」	114																																						
無形固定資産「借地権」	1,713																																						
計	38,610																																						
科目	金額(百万円)																																						
エスエフオフィスネットワーク有限公司(※7参照)の金融機関からの借入金	25,000																																						
計	25,000																																						
科目	金額(百万円)																																						
建物・構築物	5,980																																						
土地	17,654																																						
有形固定資産「その他」	62																																						
計	23,697																																						
科目	金額(百万円)																																						
建物・構築物	1,030																																						
土地	1,236																																						
有形固定資産「その他」	1																																						
計	2,268																																						

前連結会計年度 (平成16年3月31日)	当連結会計年度 (平成17年3月31日)												
<p>※7 当社は、保有ビル8棟を住友信託銀行㈱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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="178 786 785 974"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>7,147</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,635</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産「借地権」</td> <td>1,713</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>38,610</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	7,147	土地	29,635	有形固定資産「その他」	114	無形固定資産「借地権」	1,713	計	38,610	<p>※7</p>
科目	金額(百万円)												
建物・構築物	7,147												
土地	29,635												
有形固定資産「その他」	114												
無形固定資産「借地権」	1,713												
計	38,610												
<p>※8</p>	<p>※8 西武鉄道㈱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。</p> <table data-bbox="893 1077 1332 1167"> <tr> <td>保有株式数</td> <td>2,692千株</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td>4,019百万円</td> </tr> <tr> <td>連結貸借対照表計上額</td> <td>4,019百万円</td> </tr> </table> <p>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㈱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。</p>	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						
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												
<p>※9</p>	<p>※9 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万円が含まれております。(なお、前連結会計年度末は67,170百万円が含まれております。)</p>												

前連結会計年度 (平成16年3月31日)			当連結会計年度 (平成17年3月31日)		
○保証債務ならびに保証予約の内容および金額は、次のとおりであります。			○保証債務ならびに保証予約の内容および金額は、次のとおりであります。		
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)
不動産信用保証㈱(注)1	159	—	分譲マンション共同事業者(注)1	707	—
その他	118	9	その他	229	9
計 (内 関係会社分)	278 (一)	9 (一)	計 (内 関係会社分)	937 (一)	9 (一)
<p>(注)1 手付金等保証委託契約の委託者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 その他のうち、4百万円の保証は、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> <p>3 (注)1、2を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>			<p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>		

(連結損益計算書関係)

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)	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)
<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 45百万円</p> <p>※2 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。</p> <p>※3 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>※4 _____</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 _____</p>	<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 61百万円</p> <p>※2 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。</p> <p>※3 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>※4 固定資産売却損の主なものは、土地および建物・構築物の売却によるものであります。</p> <p>※5 固定資産評価損の主なものは、土地にかかるものであります。</p> <p>※6 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したことに伴い、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。</p>

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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)	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)																												
<p>※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との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成16年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金勘定</td> <td style="text-align: right;">132,473百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月超の定期預金</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">132,476百万円</td> </tr> </table> <p>※2 _____</p>	現金・預金勘定	132,473百万円	預入期間が3ヶ月超の定期預金	一百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	132,476百万円	<p>※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との関係</p> <p style="text-align: right;">(平成17年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金・預金勘定</td> <td style="text-align: right;">103,234百万円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月超の定期預金</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">103,237百万円</td> </tr> </table> <p>※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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">163百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">17,013百万円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">17,177百万円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">13,477百万円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">3,680百万円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">17,157百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p>	現金・預金勘定	103,234百万円	預入期間が3ヶ月超の定期預金	一百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	103,237百万円	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
現金・預金勘定	132,473百万円																												
預入期間が3ヶ月超の定期預金	一百万円																												
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円																												
現金及び現金同等物	132,476百万円																												
現金・預金勘定	103,234百万円																												
預入期間が3ヶ月超の定期預金	一百万円																												
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円																												
現金及び現金同等物	103,237百万円																												
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																												

(リース取引関係)

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)	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)																																																																																																												
<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>① 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">15,299</td> <td style="text-align: right;">4,276</td> <td style="text-align: right;">11,023</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">1,870</td> <td style="text-align: right;">802</td> <td style="text-align: right;">1,068</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,170</td> <td style="text-align: right;">5,078</td> <td style="text-align: right;">12,091</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,267百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">9,823百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">12,091百万円</td> </tr> </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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,476百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,476百万円</td> </tr> </table> <p>④ 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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">14,446百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">142,679百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">157,126百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">111百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">576百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">687百万円</td> </tr> </table> <p>3 転貸リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> <p>(2) 貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">7百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物・構築物	15,299	4,276	11,023	その他	1,870	802	1,068	合計	17,170	5,078	12,091	1年内	2,267百万円	1年超	9,823百万円	合計	12,091百万円	支払リース料	2,476百万円	減価償却費相当額	2,476百万円	未経過リース料		1年内	14,446百万円	1年超	142,679百万円	合計	157,126百万円	未経過リース料		1年内	111百万円	1年超	576百万円	合計	687百万円	未経過リース料		1年内	7百万円	1年超	—	合計	7百万円	<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>① 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額 相当額 (百万円)</th> <th style="text-align: center;">期末残高 相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td style="text-align: right;">15,176</td> <td style="text-align: right;">5,614</td> <td style="text-align: right;">9,561</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">2,462</td> <td style="text-align: right;">926</td> <td style="text-align: right;">1,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17,639</td> <td style="text-align: right;">6,541</td> <td style="text-align: right;">11,098</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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>② 未経過リース料期末残高相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">1年内</td> <td style="text-align: right;">2,278百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">8,819百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">11,098百万円</td> </tr> </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いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>③ 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">支払リース料</td> <td style="text-align: right;">2,444百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">2,444百万円</td> </tr> </table> <p>④ 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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</p> <p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">15,740百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">107,027百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">122,768百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">102百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">497百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">600百万円</td> </tr> </table> <p>3 転貸リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> </table> <p>(2) 貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 80%;">未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td style="text-align: right;">14百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">17百万円</td> </tr> </table>		取得価額 相当額 (百万円)	減価償却 累計額 相当額 (百万円)	期末残高 相当額 (百万円)	建物・構築物	15,176	5,614	9,561	その他	2,462	926	1,536	合計	17,639	6,541	11,098	1年内	2,278百万円	1年超	8,819百万円	合計	11,098百万円	支払リース料	2,444百万円	減価償却費相当額	2,444百万円	未経過リース料		1年内	15,740百万円	1年超	107,027百万円	合計	122,768百万円	未経過リース料		1年内	102百万円	1年超	497百万円	合計	600百万円	未経過リース料		1年内	3百万円	1年超	14百万円	合計	17百万円	未経過リース料		1年内	3百万円	1年超	14百万円	合計	17百万円
	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)																																																																																																										
建物・構築物	15,299	4,276	11,023																																																																																																										
その他	1,870	802	1,068																																																																																																										
合計	17,170	5,078	12,091																																																																																																										
1年内	2,267百万円																																																																																																												
1年超	9,823百万円																																																																																																												
合計	12,091百万円																																																																																																												
支払リース料	2,476百万円																																																																																																												
減価償却費相当額	2,476百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	14,446百万円																																																																																																												
1年超	142,679百万円																																																																																																												
合計	157,126百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	111百万円																																																																																																												
1年超	576百万円																																																																																																												
合計	687百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	7百万円																																																																																																												
1年超	—																																																																																																												
合計	7百万円																																																																																																												
	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)																																																																																																										
建物・構築物	15,176	5,614	9,561																																																																																																										
その他	2,462	926	1,536																																																																																																										
合計	17,639	6,541	11,098																																																																																																										
1年内	2,278百万円																																																																																																												
1年超	8,819百万円																																																																																																												
合計	11,098百万円																																																																																																												
支払リース料	2,444百万円																																																																																																												
減価償却費相当額	2,444百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	15,740百万円																																																																																																												
1年超	107,027百万円																																																																																																												
合計	122,768百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	102百万円																																																																																																												
1年超	497百万円																																																																																																												
合計	600百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	3百万円																																																																																																												
1年超	14百万円																																																																																																												
合計	17百万円																																																																																																												
未経過リース料																																																																																																													
1年内	3百万円																																																																																																												
1年超	14百万円																																																																																																												
合計	17百万円																																																																																																												

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成16年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
①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			
①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

区分	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)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
①株式	54,868	80,111	25,243
②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			
①株式	7,428	6,579	△848
②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

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
219	11	236

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	3,477
② 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及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

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
①債券				
国債・地方債等	344	863	100	—
②その他	500	—	—	—
合計	844	863	100	—

当連結会計年度(平成17年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
①国債・地方債等(注)	938	942	3
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
①国債・地方債等(注)	305	304	△1
合計	1,243	1,246	2

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	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)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
①株式	58,395	90,945	32,549
②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			
①株式	4,974	4,396	△577
②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

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
730	115	0

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
① 非上場株式	7,260
② 優先出資証券等(注)	72,621
③ 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	40,203
合計	120,085

(注) 優先出資証券等のうち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及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

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
①債券				
国債・地方債等	410	832	100	—
②その他	—	—	—	—
合計	410	832	100	—

(デリバティブ取引関係)

<p>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)</p>	<p>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)</p>
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 利用目的 金利スワップは、将来の資金調達コストの上昇を回避することを、為替予約および通貨スワップは、自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させることを目的にしております。なお、デリバティブ取引についてはヘッジ会計を行っております。</p> <p>(4) リスクの内容 金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。 取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。</p> <p>(5) リスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務第一部が行っております。また、取引状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p> <p>(2) 金利関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 利用目的 同左</p> <p>(4) リスクの内容 同左</p> <p>(5) リスク管理体制 同左</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 同左</p> <p>(2) 金利関連 同左</p>

(退職給付関係)

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)	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)																																																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社及び連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは3社、退職一時金制度を有しているのは6社であります。</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成16年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付債務</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">△7,286百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,422百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,863百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,746百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,747百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 一部の子会社は、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。</p> <p>3 退職給付費用に関する事項(自平成15年4月1日至平成16年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 勤務費用 (注)2</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">462百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">138百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△49百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">350百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">902百万円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="width: 50%;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>2.0% (一部の子会社は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>1年 (発生翌年度に一括費用処理)</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	△7,286百万円	ロ 年金資産	2,422百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,863百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	116百万円	ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,746百万円	ヘ 前払年金費用	0百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,747百万円	イ 勤務費用 (注)2	462百万円	ロ 利息費用	138百万円	ハ 期待運用収益	△49百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	350百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	902百万円	イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)	ハ 期待運用収益率	2.0%	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)	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成17年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付債務</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">△7,436百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,541百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,894百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△104百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,999百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△5,002百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3 退職給付費用に関する事項(自平成16年4月1日至平成17年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 勤務費用 (注)2</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">488百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">128百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△47百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">116百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">686百万円</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>2 同左</p> <p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="width: 50%;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td>2.0% (一部の子会社は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td>同左</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	△7,436百万円	ロ 年金資産	2,541百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,894百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△104百万円	ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,999百万円	ヘ 前払年金費用	2百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△5,002百万円	イ 勤務費用 (注)2	488百万円	ロ 利息費用	128百万円	ハ 期待運用収益	△47百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	116百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	686百万円	イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左	ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)	ハ 期待運用収益率	2.0%	ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左
イ 退職給付債務	△7,286百万円																																																																
ロ 年金資産	2,422百万円																																																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,863百万円																																																																
ニ 未認識数理計算上の差異	116百万円																																																																
ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,746百万円																																																																
ヘ 前払年金費用	0百万円																																																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,747百万円																																																																
イ 勤務費用 (注)2	462百万円																																																																
ロ 利息費用	138百万円																																																																
ハ 期待運用収益	△49百万円																																																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	350百万円																																																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	902百万円																																																																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																																																
ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)																																																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																																																
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)																																																																
イ 退職給付債務	△7,436百万円																																																																
ロ 年金資産	2,541百万円																																																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,894百万円																																																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△104百万円																																																																
ホ 連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,999百万円																																																																
ヘ 前払年金費用	2百万円																																																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	△5,002百万円																																																																
イ 勤務費用 (注)2	488百万円																																																																
ロ 利息費用	128百万円																																																																
ハ 期待運用収益	△47百万円																																																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	116百万円																																																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	686百万円																																																																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																																																
ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)																																																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																																																																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年3月31日)		当連結会計年度 (平成17年3月31日)	
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	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
	繰延税金資産		繰延税金資産
	税務上の繰越欠損金		税務上の繰越欠損金
	15,722百万円		8,050百万円
	販売用不動産評価損		退職給付引当金
	5,094		1,984
	退職給付引当金		販売用不動産評価損
	1,845		1,938
	未実現利益の消去		未実現利益の消去
	1,525		1,545
	賞与引当金		賞与引当金
	1,219		1,331
	その他		未払事業税・事業所税
	4,875		832
	繰延税金資産小計		未払役員退職慰労金
	30,280百万円		820
	評価性引当額		貸倒引当金
	△10,497		600
	繰延税金資産合計		その他
	19,783百万円		5,625
	繰延税金負債		繰延税金資産小計
	その他有価証券評価		22,728百万円
	差額金		評価性引当額
	9,962		△8,531
	繰延税金負債合計		繰延税金資産合計
	9,962百万円		14,197百万円
	繰延税金資産の純額		繰延税金負債
	9,821百万円		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
	平成16年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		平成17年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	流動資産—繰延税金資産		流動資産—繰延税金資産
	12,602百万円		6,409百万円
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	3,751		2,958
	固定負債—繰延税金負債		固定負債—繰延税金負債
	△6,533		△8,249
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となった主な項目別の内訳	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となった主な項目別の内訳
	法定実効税率		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。
	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%		

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

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)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (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)
I 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
II 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

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)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (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)
I 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
II 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

(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 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前連結会計年度5,147百万円、当連結会計年度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 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前連結会計年度253,383百万円、当連結会計年度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なら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、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。

【所在地別セグメント情報】

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)および当連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)において、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。

【海外営業収益高】

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)および当連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)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。

【関連当事者との取引】

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)

1. 役員および個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	中村芳文	—	—	当社取締役	(被所有) 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。

2 住宅の分譲価格および住宅の賃料の価格は、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。

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

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	(株)ヴィラフ オンテース	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	3,490	—	—
								売却代金			
								売却損			

(注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。

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。

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)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	小野寺 研一	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 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。
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

属性	会社等の 名称	住所	資本金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
子会社	エス・エフ ・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。
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。

(1株当たり情報)

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)		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)	
1株当たり純資産	639.01円	1株当たり純資産	673.40円
1株当たり当期純利益	15.34円	1株当たり当期純利益	32.64円
潜在株式調整後 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	32.64円

(注) 1株当たり当期純利益金額および潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、前連結会計年度においては潜在株式がないため記載しておりません。

	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)	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)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	6,320	15,547
普通株主に帰属しない金額(百万円)	23	29
(うち利益処分による役員賞与金(百万円))	23	29
普通株式に係る当期純利益(百万円)	6,296	15,518
普通株式の期中平均株式数(千株)	410,410	475,409
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整金額(百万円)	—	△0
(うち子会社の発行する潜在株式の影響による 当期純利益調整金額)(百万円)	—	△0

(重要な後発事象)

<p>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)</p>	<p>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)</p>																																										
<p>1 平成16年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第49回国内普通社債</p> <table border="0"> <tr><td>① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>② 発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr> <tr><td>③ 発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.31%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成16年4月30日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成21年4月30日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>(2) 第50回国内普通社債</p> <table border="0"> <tr><td>① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>② 発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr> <tr><td>③ 発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.52%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成16年6月15日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成22年6月15日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table>	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	20,000百万円	③ 発行価額	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.31%	⑤ 払込期日	平成16年4月30日	⑥ 償還期限	平成21年4月30日	⑦ 資金の使途	社債償還資金	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	20,000百万円	③ 発行価額	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.52%	⑤ 払込期日	平成16年6月15日	⑥ 償還期限	平成22年6月15日	⑦ 資金の使途	社債償還資金	<p>1 平成17年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第53回国内普通社債</p> <table border="0"> <tr><td>① 発行会社</td><td>住友不動産㈱</td></tr> <tr><td>② 発行総額</td><td>30,000百万円</td></tr> <tr><td>③ 発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>④ 利率</td><td>年1.28%</td></tr> <tr><td>⑤ 払込期日</td><td>平成17年4月25日</td></tr> <tr><td>⑥ 償還期限</td><td>平成24年4月25日</td></tr> <tr><td>⑦ 資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビルの60%共有持分(以下物件①)の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件①を住友信託銀行株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しておりましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件①全ての譲渡を行うものです。 なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p> <p>(2) 譲渡資産の内容 物件名 : 新宿住友ビル(60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円</p> <p>(3) 譲渡先 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程 契約締結 : 平成17年6月17日 引渡し : 平成17年6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響 翌連結会計年度において、固定資産の譲渡益として約150億円を計上する予定です。</p>	① 発行会社	住友不動産㈱	② 発行総額	30,000百万円	③ 発行価額	額面金額の100.0%	④ 利率	年1.28%	⑤ 払込期日	平成17年4月25日	⑥ 償還期限	平成24年4月25日	⑦ 資金の使途	社債償還資金
① 発行会社	住友不動産㈱																																										
② 発行総額	20,000百万円																																										
③ 発行価額	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.31%																																										
⑤ 払込期日	平成16年4月30日																																										
⑥ 償還期限	平成21年4月30日																																										
⑦ 資金の使途	社債償還資金																																										
① 発行会社	住友不動産㈱																																										
② 発行総額	20,000百万円																																										
③ 発行価額	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.52%																																										
⑤ 払込期日	平成16年6月15日																																										
⑥ 償還期限	平成22年6月15日																																										
⑦ 資金の使途	社債償還資金																																										
① 発行会社	住友不動産㈱																																										
② 発行総額	30,000百万円																																										
③ 発行価額	額面金額の100.0%																																										
④ 利率	年1.28%																																										
⑤ 払込期日	平成17年4月25日																																										
⑥ 償還期限	平成24年4月25日																																										
⑦ 資金の使途	社債償還資金																																										

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第32回 ユーロ円建 普通社債	平成9年 4月30日	7,400	—	年2.575	なし	平成16年 4月30日
	第9回 国内 普通社債	平成10年 4月28日	3,200	—	年3.0	なし	平成16年 10月28日
	第36回 ユーロ円建 普通社債	平成10年 12月24日	700	700 (700)	年3.1	なし	平成17年 12月22日
	第16回 国内 普通社債	平成11年 6月28日	34,422	—	年2.95	なし	平成16年 6月28日
	第18回 国内 普通社債	平成12年 5月19日	19,600	—	年2.45	なし	平成16年 8月19日
	第19回 国内 普通社債	平成12年 5月19日	9,321	—	年2.45	なし	平成16年 8月19日
	第20回 国内 普通社債	平成12年 6月16日	15,366	15,366 (15,366)	年2.62	なし	平成17年 6月16日
	第21回 国内 普通社債	平成12年 6月26日	3,580	—	年2.3	なし	平成16年 9月24日
	第22回 国内 普通社債	平成12年 6月26日	3,100	3,100	年2.85	なし	平成18年 6月26日
	第23回 国内 普通社債	平成13年 5月16日	7,390	7,390	平成13年5月17日から 平成13年11月16日まで 年1.3125 平成13年11月17日以降 6ヶ月円ライボー+1.2	なし	平成18年 5月16日
	第24回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	9,500	9,500	年1.6	なし	平成18年 6月20日
	第25回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	7,844	7,844	平成13年6月21日から 平成13年12月20日まで 年1.3 平成13年12月21日以降 6ヶ月円ライボー+1.1	なし	平成18年 6月20日
	第26回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	7,510	7,510	平成13年6月21日から 平成13年12月20日まで 年1.3 平成13年12月21日以降 6ヶ月円ライボー+1.2	なし	平成19年 6月20日
	第27回 国内 普通社債	平成13年 9月13日	7,360	7,360	年1.5	なし	平成18年 9月13日
	第28回 国内 普通社債	平成13年 11月17日	7,337	7,337	平成13年11月17日から 平成14年5月16日まで 年1.0 平成14年5月17日以降 6ヶ月円ライボー+0.9	なし	平成18年 11月16日
第29回 国内 普通社債	平成14年 4月26日	10,000	10,000 (10,000)	年1.75	なし	平成17年 4月26日	
第30回 国内 普通社債	平成14年 5月17日	7,557	7,557	年1.85	なし	平成18年 5月17日	

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第31回 国内 普通社債	平成14年 5月20日	9,409	9,409	年1.85	なし	平成18年 5月19日
	第32回 国内 普通社債	平成14年 5月20日	9,377	9,377	年1.85	なし	平成18年 5月19日
	第33回 国内 普通社債	平成14年 6月26日	9,057	9,057	年2.0	なし	平成19年 6月26日
	第34回 国内 普通社債	平成14年 8月23日	7,147	7,147 (7,147)	年1.5	なし	平成17年 8月23日
	第35回 国内 普通社債	平成14年 8月23日	12,000	12,000 (12,000)	年1.5	なし	平成17年 8月23日
	第36回 国内 普通社債	平成14年 8月27日	10,000	10,000 (10,000)	年1.5	なし	平成17年 8月26日
	第37回 国内 普通社債	平成14年 10月25日	10,000	10,000 (10,000)	年1.45	なし	平成17年 10月25日
	第38回 国内 普通社債	平成14年 11月15日	9,954	9,954 (9,954)	年1.45	なし	平成17年 11月15日
	第39回 国内 普通社債	平成14年 12月25日	12,500	12,500 (12,500)	年1.45	なし	平成17年 12月22日
	第40回 国内 普通社債	平成15年 3月20日	5,000	5,000 (5,000)	年1.35	なし	平成18年 3月20日
	第41回 国内 普通社債	平成15年 4月16日	10,000	10,000	年1.5	なし	平成19年 4月16日
	第42回 国内 普通社債	平成15年 4月25日	10,000	10,000	年1.5	なし	平成19年 4月25日
	第43回 国内 普通社債	平成15年 5月21日	7,000	7,000	年1.39	なし	平成18年 5月22日
	第44回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	20,000	20,000	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第45回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	10,000	10,000	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第46回 国内 普通社債	平成15年 8月6日	10,000	10,000	年1.68	なし	平成20年 8月6日
	第47回 国内 普通社債	平成15年 11月7日	5,000	5,000	年1.49	なし	平成18年 11月7日
	第48回 国内 普通社債	平成15年 12月17日	5,000	5,000	年1.92	なし	平成20年 12月17日
	第49回 国内 普通社債	平成16年 4月30日	—	20,000	年1.31	なし	平成21年 4月30日
	第50回 国内 普通社債	平成16年 6月15日	—	20,000	年1.52	なし	平成22年 6月15日
第51回 国内 普通社債	平成16年 9月8日	—	20,000	年1.30	なし	平成21年 9月8日	

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	—	20,000	年1.29	なし	平成24年 2月7日
合計	—	—	332,631	335,108 (92,667)	—	—	—

- (注) 1 当期末残高の括弧内金額(内数)は、連結貸借対照表日の翌日から起算して一年以内に償還されるものであり、連結貸借対照表上は、流動負債の「一年内償還予定社債」として記載しております。
- 2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
92,667	80,874	66,567	15,000	40,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	171,423	132,745	0.66	—
1年以内に返済予定の長期借入金 (注1)	120,718	132,514	1.37	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	389,856	397,521	1.28	平成18年4月10日 ～平成35年5月25日
その他の有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	34,000	40,500	0.10	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	50,441	34,041	0.18	—
預り保証金敷金 (1年以内返済予定)	22,500	—	—	—
長期預り金(1年超)	26,000	26,000	0.80	平成19年2月28日 ～平成19年9月28日
合計	814,940	763,323	—	—

- (注) 1 連結貸借対照表上は、短期借入金として表示しております。
- 2 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
- 3 長期借入金およびその他の有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	120,014	88,270	88,358	47,114
その他の有利子 負債	20,000	6,000	—	—

(2) 【その他】

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を求めている重要な訴訟として、以下の2件が係属中であります。

①「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②「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：①平成6年5月31日、②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：①平成10年8月28日、②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特異な内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴いたしました(控訴日：①同年9月11日、②同年11月13日)。

その後、②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、最高裁判所に上告いたしました。また、①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を認めないという、これまでの上級審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日最高裁判所に上告いたしました。

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、①②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し戻しました。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金・預金			121,742		72,087	
2 受取手形			38		27	
3 営業未収入金			26,421		29,917	
4 有価証券			500		1,200	
5 販売用不動産エクイティ	※5		44,472		49,434	
6 販売用住宅・宅地			77,577		103,811	
7 住宅・宅地仕掛勘定			77,214		63,651	
8 開発用土地			26,206		36,395	
9 未成工事支出金			2,109		3,215	
10 前払費用			9,156		8,480	
11 繰延税金資産			10,852		3,848	
12 関係会社短期貸付金			423,230		73,972	
13 その他			15,658		20,728	
小計			835,179		466,769	
14 貸倒引当金			△41		△41	
流動資産合計			835,138	42.9	466,727	23.0
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※ 1, 2, 7	264,358		365,380		
減価償却累計額		101,491	162,867	106,533	258,846	
(2) 構築物	※ 1, 2, 7	4,117		5,348		
減価償却累計額		2,544	1,572	2,720	2,628	
(3) 機械・装置	※ 1, 2, 7	6,919		7,414		
減価償却累計額		5,205	1,714	5,279	2,134	
(4) 車両・運搬具	※2	44		42		
減価償却累計額		30	13	33	9	
(5) 工具器具・備品	※ 1, 2, 7	4,925		5,136		
減価償却累計額		4,153	772	4,289	847	
(6) 土地	※ 1, 2, 7		394,126		821,072	
(7) 建設仮勘定			24,116		2,839	
有形固定資産合計			585,183	30.1	1,088,377	53.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権	※1,7	53,958		53,983	
(2) ソフトウェア		63		95	
(3) その他		574		575	
無形固定資産合計		54,596	2.8	54,653	2.7
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※3,8	109,579		163,477	
(2) 関係会社株式		54,984		24,398	
(3) 出資金		44,762		—	
(4) 長期貸付金		1,180		3,993	
(5) 関係会社長期貸付金		39,041		38,900	
(6) 長期前払費用		4,072		3,415	
(7) 差入保証金・敷金		210,193		177,675	
(8) その他		5,804		3,647	
小計		469,619		415,508	
(9) 貸倒引当金		△29		△14	
投資その他の資産合計		469,590	24.2	415,493	20.5
固定資産合計		1,109,370	57.1	1,558,525	77.0
資産合計		1,944,508	100	2,025,253	100

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1		5,724		4,357	
2		56,398		31,510	
3		154,725		118,000	
4		34,000		40,500	
5		110,330		117,046	
6		77,523		92,967	
7		1,188		5,114	
8		23,001		24,846	
9		65		1,929	
10		667		—	
11		19,430		25,940	
12		6,480		7,885	
13	※7	171,792		177,102	
14		638		783	
15		2,208		2,754	
		流動負債合計	34.1	650,739	32.1
II 固定負債					
1		255,408		242,441	
2		368,834		387,627	
3		6,533		8,249	
4		1,694		1,746	
5		123,617		159,731	
6		229,612		268,041	
7		—		2,179	
		固定負債合計	50.7	1,070,016	52.9
		負債合計	84.8	1,720,756	85.0

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年3月31日)		当事業年度 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資本の部)						
I 資本金	※4		122,805	6.3	122,805	6.1
II 資本剰余金						
1 資本準備金		132,742			132,742	
2 その他資本剰余金						
(1) 自己株式処分差益		1			4	
資本剰余金合計			132,744	6.8	132,747	6.5
III 利益剰余金						
1 利益準備金		5,507			5,507	
2 当期末処分利益		19,550			25,140	
利益剰余金合計			25,057	1.3	30,647	1.5
IV その他有価証券評価差額金	※9		14,430	0.8	18,962	0.9
V 自己株式	※6		△403	△0.0	△665	△0.0
資本合計			294,634	15.2	304,497	15.0
負債・資本合計			1,944,508	100	2,025,253	100

② 【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 不動産賃貸事業収益		182,061			198,754		
2 不動産販売事業収益		209,535			217,230		
3 完成工事事業収益		90,426			100,217		
4 その他の事業収益		4,861	486,885	100	4,981	521,184	100
II 営業原価							
1 不動産賃貸事業原価		143,377			158,015		
2 不動産販売事業原価		166,156			175,262		
3 完成工事事業原価		70,618			77,576		
4 その他の事業原価		141	380,293	78.1	46	410,900	78.8
売上総利益			106,592	21.9		110,283	21.2
III 販売費及び一般管理費							
1 販売手数料		4,921			4,112		
2 広告費		9,713			9,894		
3 従業員給料手当		10,889			11,917		
4 賞与引当金繰入額		398			439		
5 退職給付費用		254			272		
6 事業所税・外形標準課税		172			829		
7 減価償却費		361			346		
8 貸倒引当金繰入額		1			18		
9 その他		5,172	31,884	6.6	5,707	33,538	6.5
営業利益			74,707	15.3		76,744	14.7
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	4,885			4,919		
2 受取配当金		1,262			1,626		
3 その他		932	7,080	1.5	645	7,191	1.4
V 営業外費用							
1 支払利息		15,118			13,093		
2 社債利息		6,875			5,508		
3 賃貸事業匿名組合配当金		3,888			4,666		
4 その他		5,292	31,176	6.4	3,965	27,234	5.2
経常利益			50,612	10.4		56,702	10.9

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		百分比 (%)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		百分比 (%)
		金額(百万円)			金額(百万円)		
VI 特別利益							
1 投資有価証券売却益		—	—	—	74	74	0.0
VII 特別損失							
1 特別固定資産処分損等	※2	44,529			15,648		
2 固定資産売却損	※4	—			5,871		
3 固定資産除却損	※3	482			370		
4 投資有価証券売却損		204			—		
5 投資有価証券評価損		84			715		
6 関係会社株式売却損		60			—		
7 関係会社株式評価損		50			—		
8 関係会社支援損	※5	—			7,245		
9 会員権評価損		3			—		
10 役員退職慰労金	※6	—			2,270		
11 その他		23	45,439	9.3	127	32,250	6.2
税引前当期純利益			5,173	1.1		24,526	4.7
住民税		63			—		
法人税、住民税及び 事業税		—			1,297		
法人税等調整額		2,224	2,287	0.5	8,566	9,863	1.7
当期純利益			2,886	0.6		14,662	2.8
前期繰越利益			16,664			15,270	
合併に伴う関係会社 株式消却額			—			4,792	
当期末処分利益			19,550			25,140	

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)			当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		
営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書			営業原価明細書 ① 不動産賃貸事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 人件費	1,749	1.2	I 人件費	2,853	1.8
II 諸経費	141,627	98.8	II 諸経費	155,162	98.2
計	143,377	100	計	158,015	100
(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。			(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。		
	外注管理費	12,361百万円		外注管理費	13,500百万円
	光熱水道費	11,117百万円		光熱水道費	12,014百万円
	減価償却費	7,440百万円		減価償却費	9,511百万円
	賃借料	92,684百万円		賃借料	96,148百万円
	租税公課 (主として固定資産税)	3,115百万円		租税公課 (主として固定資産税)	3,430百万円
② 不動産販売事業原価明細書			② 不動産販売事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	159,869	96.2	I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	169,631	96.8
II 人件費	3,869	2.3	II 人件費	3,876	2.2
III 諸経費	2,416	1.5	III 諸経費	1,754	1.0
計	166,156	100	計	175,262	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
③ 完成工事業原価明細書			③ 完成工事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	65,579	92.9	I 直接原価	72,640	93.6
II 諸経費	5,038	7.1	II 諸経費	4,936	6.4
計	70,618	100	計	77,576	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
④ その他の事業原価明細書			④ その他の事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
I 直接原価	—	—	I 直接原価	—	—
II 人件費	19	13.6	II 人件費	14	30.8
III 諸経費	122	86.4	III 諸経費	31	69.2
計	141	100	計	46	100

③ 【利益処分計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成16年6月29日)		当事業年度 (平成17年6月29日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
I 当期末処分利益			19,550		25,140
II 利益処分額					
配当金		4,279	4,279	4,277	4,277
III 次期繰越利益			15,270		20,862

(注) 日付は株主総会承認日であります。

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 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>(2) 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。</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 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しております。)によっております。</p> <p>② 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。</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 時価法によっております。</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>4 固定資産の減価償却または償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 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。 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。</p> <p>(2) 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。</p> <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。</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>(1) 社債発行費 社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他有価証券</p> <p>① 時価のあるもの 同左</p> <p>② 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。</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</p> <p>4 固定資産の減価償却または償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>5 繰延資産の処理方法</p> <p>(1) 社債発行費 同左</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成15年 4月 1日 至 平成16年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>						
<p>(2) 新株発行費 新株発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。なお、平成16年3月11日付一般募集による新株式発行（60百万株）、ならびに同年3月19日付第三者割当による新株式発行（9百万株）に係る引受契約においては、発行価額の総額をもって引受価額の総額とし、引受手数料は支払わないこととされており、従って、新株発行費には本発行に係る引受手数料は含まれておりません。</p> <p>6 引当金の計上基準</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。</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、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>7 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>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">ヘッジ手段</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black; text-align: center;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建金銭債務</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債 および預り金</td> </tr> </table> <p>(3) 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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約	外貨建金銭債務	金利スワップ	借入金、社債 および預り金	<p>(2) _____</p> <p>6 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>7 リース取引の処理方法 同左</p> <p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
為替予約	外貨建金銭債務						
金利スワップ	借入金、社債 および預り金						

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジの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。</p> <p>9 その他財務諸表作成のための重要な事項 ○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に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	<p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>9 その他財務諸表作成のための重要な事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p>

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p style="text-align: center;">—————</p> <p>(損益計算書関係) 前期まで営業外費用「その他」に含めておりました「賃貸事業匿名組合配当金」(前期3,161百万円)は、営業外費用の百分の十を超えたため、当期より独立掲記しております。</p>	<p>(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日より適用となったこと、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、当事業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、当事業年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は39,905百万円であり、前事業年度の「出資金」に含まれる当該出資の額は44,762百万円であります。</p> <p style="text-align: center;">—————</p>

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成16年3月31日)			当事業年度 (平成17年3月31日)		
※1 担保提供資産及び担保付債務			※1		
担保に供している資産					
種類	期末帳簿価額 (百万円)	担保権の種類			
建物	7,127	質権			
構築物	19	質権			
機械・装置	93	質権			
工具器具・備品	20	質権			
土地	29,635	質権			
借地権	1,713	質権			
計	38,610	—			
対応債務					
内容		金額(百万円)			
エスエフオフィスネットワーク有 限会社(※7参照)の金融機関か らの借入金		25,000			
計		25,000			
※2 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事 業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)に 係る以下の対象不動産が有形固定資産のそれぞ れの科目の期末残高に含まれております。			※2 資産流動化のための不動産信託契約(「第2 事 業の状況 5 経営上の重要な契約等」参照)に 係る以下の対象不動産が有形固定資産のそれぞ れの科目の期末残高に含まれております。		
科目		金額(百万円)	科目		金額(百万円)
建物		5,925	建物		989
構築物		55	構築物		40
機械・装置		47	機械・装置		—
車両・運搬具		0	車両・運搬具		0
工具器具・備品		14	工具器具・備品		1
土地		17,654	土地		1,236
※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券67,170百万 円が含まれております。			※3 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万 円が含まれております。		
※4 会社が発行する株式の総数は普通株式 780,000,000株であります。ただし、定款の定め により、株式の消却が行われた場合には、これに 相当する株式数を減ずることとなっております。 また、発行済株式総数は普通株式476,085,978株 であります。			※4 会社が発行する株式の総数は普通株式 780,000,000株であります。ただし、定款の定め により、株式の消却が行われた場合には、これに 相当する株式数を減ずることとなっております。 また、発行済株式総数は普通株式476,085,978株 であります。		

前事業年度 (平成16年 3月31日)	当事業年度 (平成17年 3月31日)																						
<p>※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、当期のその内訳はすべ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。</p> <p>※6 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式580,400株であります。</p> <p>※7 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、対象資産の当期末における帳簿残高は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">7,127</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">19</td> </tr> <tr> <td>機械・装置</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td style="text-align: right;">20</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">29,635</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">1,713</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">38,610</td> </tr> </tbody> </table> <p>※8 _____</p> <p>※9 配当制限 商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、14,430百万円であります。</p>	科目	金額(百万円)	建物	7,127	構築物	19	機械・装置	93	工具器具・備品	20	土地	29,635	借地権	1,713	計	38,610	<p>※5 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※6 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式780,737株であります。</p> <p>※7 _____</p> <p>※8 西武鉄道(株)株式の、当事業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。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">保有株式数</td> <td style="text-align: right;">2,692千株</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> <tr> <td>貸借対照表計上額</td> <td style="text-align: right;">4,019百万円</td> </tr> </table> <p>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、貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p> <p>※9 配当制限 商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、18,962百万円であります。</p>	保有株式数	2,692千株	取得価額	4,019百万円	貸借対照表計上額	4,019百万円
科目	金額(百万円)																						
建物	7,127																						
構築物	19																						
機械・装置	93																						
工具器具・備品	20																						
土地	29,635																						
借地権	1,713																						
計	38,610																						
保有株式数	2,692千株																						
取得価額	4,019百万円																						
貸借対照表計上額	4,019百万円																						

前事業年度 (平成16年3月31日)			当事業年度 (平成17年3月31日)		
○ 期末日現在の保証債務ならびに保証予約債務の内容および金額は次のとおりであります。			○ 期末日現在の保証債務ならびに保証予約債務の内容および金額は次のとおりであります。		
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)
※住友不動産エスフォルタ(株)	—	550	分譲マンション共同事業者(注)1	707	—
※泉レストラン(株)	—	550	その他	7	—
不動産信用保証(株) (注)1	159	—	計	715	—
その他	10	200	(内 関係会社分)	(—)	(—)
計	170	1,300			
(内 関係会社分)	(—)	(1,300)			
※印を付したものは、関係会社であります。 (注)1 手付金等保証委託契約の委託者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。			(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。		

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」のうち関係会社からの受取額は4,706百万円であります。		※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」のうち関係会社からの受取額は4,707百万円であります。	
※2 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16,270百万円、建物等売却損6,108百万円および住友不動産ファイナンス株式会社所有固定資産の処分損見合いに実施した同社宛債権の放棄額22,150百万円であります。		※2 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4,210百万円、建物等売却損2,283百万円および住友不動産ファイナンス株式会社所有固定資産の処分損見合いに実施した同社宛債権の放棄額9,154百万円であります。	
※3 「固定資産除却損」の主なもの、建物425百万円であります。		※3 「固定資産除却損」の主なもの、建物344百万円あります。	
※4 _____		※4 「固定資産売却損」の主なもの、土地および建物の売却によるものであります。	
※5 _____		※5 住友不動産ファイナンス株式会社で生じた損失見合いに実施した同社宛債権の債権放棄額16,400百万円のうち、特別固定資産処分損等に計上された9,154百万円を除いたものであります。	
※6 _____		※6 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したことに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役者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。	

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)				当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)			
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 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) 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				(1) 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			
	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)		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)
建物	15,299	4,276	11,023	建物	15,176	5,614	9,561
工具器具・備品	539	255	283	工具器具・備品	1,084	358	725
その他	866	308	557	その他	711	261	450
合計	16,705	4,841	11,864	合計	16,972	6,234	10,737
<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>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>			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内				1年内			
2,173百万円				2,137百万円			
1年超				1年超			
9,691百万円				8,600百万円			
合計				合計			
11,864百万円				10,737百万円			
<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>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>			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支払リース料				支払リース料			
2,375百万円				2,316百万円			
減価償却費相当額				減価償却費相当額			
2,375百万円				2,316百万円			
(4) 減価償却費相当額の算定方法				(4) 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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。				リース期間を耐用年数とし、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。			
2 オペレーティング・リース取引				2 オペレーティング・リース取引			
借手側				借手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内				1年内			
14,403百万円				15,697百万円			
1年超				1年超			
142,575百万円				106,969百万円			
合計				合計			
156,978百万円				122,667百万円			

(有価証券関係)

前事業年度(平成16年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	102,534	100,529

当事業年度(平成17年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	114,388	112,383

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成16年3月31日)	当事業年度 (平成17年3月31日)																																																				
<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">税務上の繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">5,320百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">4,996</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関連会社株式評価損</td> <td style="text-align: right;">1,988</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">690</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">1,226</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,220百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,220百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">9,901</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">9,901百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,319百万円</td> </tr> </table>	税務上の繰越欠損金	5,320百万円	販売用不動産評価損	4,996	関連会社株式評価損	1,988	退職給付引当金	690	その他	1,226	繰延税金資産小計	14,220百万円	評価性引当額	—	繰延税金資産合計	14,220百万円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	9,901	繰延税金負債合計	9,901百万円	繰延税金資産の純額	4,319百万円	<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">関連会社株式評価損</td> <td style="text-align: right;">2,212百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">1,914</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払役員退職慰労金</td> <td style="text-align: right;">820</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">711</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">賞与引当金</td> <td style="text-align: right;">354</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">未払事業税・事業所税</td> <td style="text-align: right;">337</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他</td> <td style="text-align: right;">2,261</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,609百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,609百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">13,010</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">13,010百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,401百万円</td> </tr> </table>	関連会社株式評価損	2,212百万円	販売用不動産評価損	1,914	未払役員退職慰労金	820	退職給付引当金	711	賞与引当金	354	未払事業税・事業所税	337	その他	2,261	繰延税金資産小計	8,609百万円	評価性引当額	—	繰延税金資産合計	8,609百万円	繰延税金負債		その他有価証券評価差額金	13,010	繰延税金負債合計	13,010百万円	繰延税金負債の純額	4,401百万円
税務上の繰越欠損金	5,320百万円																																																				
販売用不動産評価損	4,996																																																				
関連会社株式評価損	1,988																																																				
退職給付引当金	690																																																				
その他	1,226																																																				
繰延税金資産小計	14,220百万円																																																				
評価性引当額	—																																																				
繰延税金資産合計	14,220百万円																																																				
繰延税金負債																																																					
その他有価証券評価差額金	9,901																																																				
繰延税金負債合計	9,901百万円																																																				
繰延税金資産の純額	4,319百万円																																																				
関連会社株式評価損	2,212百万円																																																				
販売用不動産評価損	1,914																																																				
未払役員退職慰労金	820																																																				
退職給付引当金	711																																																				
賞与引当金	354																																																				
未払事業税・事業所税	337																																																				
その他	2,261																																																				
繰延税金資産小計	8,609百万円																																																				
評価性引当額	—																																																				
繰延税金資産合計	8,609百万円																																																				
繰延税金負債																																																					
その他有価証券評価差額金	13,010																																																				
繰延税金負債合計	13,010百万円																																																				
繰延税金負債の純額	4,401百万円																																																				
<p>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原因の主な項目別内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">42.05%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">住民税均等割等</td> <td style="text-align: right;">1.22</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">その他</td> <td style="text-align: right;">0.94</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">44.21%</td> </tr> </table>	法定実効税率	42.05%	(調整)		住民税均等割等	1.22	その他	0.94	税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.21%	<p>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原因の主な項目別内訳</p> <p style="padding-left: 20px;">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。</p>																																										
法定実効税率	42.05%																																																				
(調整)																																																					
住民税均等割等	1.22																																																				
その他	0.94																																																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.21%																																																				

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)		当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
1株当たり純資産額	619.62円	1株当たり純資産額	640.64円
1株当たり当期純利益	7.03円	1株当たり当期純利益	30.84円

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

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)	当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
当期純利益 (百万円)	2,886	14,662
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	2,886	14,662
普通株式の期中平均株式数 (千株)	410,410	475,409

(重要な後発事象)

<p>前事業年度 (自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)</p>
<p>1 平成16年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第49回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円 ② 発行価額 額面金額の100.0% ③ 利率 年1.31% ④ 払込期日 平成16年4月30日 ⑤ 償還期限 平成21年4月30日 ⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>(2) 第50回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 20,000百万円 ② 発行価額 額面金額の100.0% ③ 利率 年1.52% ④ 払込期日 平成16年6月15日 ⑤ 償還期限 平成22年6月15日 ⑥ 資金の用途 社債償還資金</p>	<p>1 平成17年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第53回国内普通社債</p> <p>① 発行総額 30,000百万円 ② 発行価額 額面金額の100.0% ③ 利率 年1.28% ④ 払込期日 平成17年4月25日 ⑤ 償還期限 平成24年4月25日 ⑥ 資金の用途 社債償還資金</p> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビルの60%共有持分(以下物件①)の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件①を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しておりましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件①全ての譲渡を行うものです。 なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p> <p>(2) 譲渡資産の内容 物件名 : 新宿住友ビル(60%共有持分) 譲渡価額 : 900億円 譲渡原価 : 748億円</p> <p>(3) 譲渡先 商号 : プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程 契約締結 : 平成17年6月17日 引渡し : 平成17年6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響 翌事業年度において、固定資産の譲渡益として約150億円を計上する予定です。</p>

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	住友信託銀行(株)	24,041,020	16,804
		三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	10,973
		大東建託(株)	1,450,000	6,525
		(株)住友倉庫	6,544,840	4,221
		西武鉄道(株)	2,692,000	4,019
		鹿島建設(株)	7,626,000	3,378
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	4,591.98	3,333
		(株)東京スタイル	2,552,000	3,008
		(株)三菱東京フィナンシャル・グループ	2,780	2,585
		ダイキン工業(株)	914,000	2,467
		(株)奥村組	3,398,000	2,215
		清水建設(株)	3,687,000	2,024
		新光証券(株)	5,548,000	2,002
		(株)大林組	2,720,000	1,797
		アサヒビール(株)	1,107,000	1,537
		大成建設(株)	3,820,000	1,535
		(株)愛知銀行	112,500	1,297
NECシステム建設(株)	1,200,000	1,272		
その他 (134銘柄)	60,435,066.43	34,725		
計		135,456,977.41	101,706	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)	
差入保証金・ 敷金	満期保有 目的の債券	割引国庫債券（2銘柄）	30	29
		小 計	30	29
投資有価証券	その他 有価証券	公社債（1銘柄）	100	100
		特定社債（3銘柄）	2,000	2,000
		小 計	2,100	2,100
有価証券	その他 有価証券	特定社債（4銘柄）	1,200	1,200
		小 計	1,200	1,200
計		3,330	3,329	

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
販売用不動産 エクイティ	その他 有価証券	エスエフ三田開発特定目的会社	128,000	6,400
		汐留浜離宮特定目的会社	108,000	5,400
		エスエフ天王洲開発特定目的会社	82,540	4,127
		エスエフ戸山開発特定目的会社	61,000	3,050
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	42,000	2,100
		エスエフ・コミュニティ特定目的会社	41,000	2,050
		エスエフ芝二丁目特定目的会社	38,000	1,900
		エスエフ二番町開発特定目的会社	36,400	1,820
		エスエフ目黒開発特定目的会社	34,700	1,735
		エスエフ目白開発特定目的会社	32,800	1,640
		エスエフ世田谷開発特定目的会社	32,500	1,625
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	30,000	1,500
		エスエフ豊洲開発特定目的会社	29,400	1,470
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	27,600	1,380
		エスエフ九段開発特定目的会社	27,000	1,350
		エスエフ番町特定目的会社	26,000	1,300
		その他(27銘柄)	211,740	10,587
小 計		988,680	49,434	
投資有価証券	その他 有価証券	優先出資証券 エスエフ六本木開発特定目的会社	280,000	14,000
		住不オークタワー特定目的会社	64,000	3,200
		住不西神田三丁目北部西地区再開発事業特定目的会社	31,000	1,550
		その他(1銘柄)	11,000	550
		投資証券 東京オフィスビルファンド投資法人	400	200
		匿名組合出資 エスエフピー投資有限会社	—	15,535
		トリニティキャピタル有限会社	—	12,065
		有限会社メトロポリタンプロパティーズ	—	6,087
		エムピージェイ・エクイティ投資有限会社	—	3,628
		エスエスビー投資有限会社	—	2,588
		その他(3銘柄)	—	264
小 計		—	59,670	
計		—	109,104	

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	264,358	116,288	15,266	365,380	106,533	8,727	258,846
構築物	4,117	1,351	120	5,348	2,720	224	2,628
機械・装置	6,919	807	313	7,414	5,279	279	2,134
車両・運搬具	44	-	1	42	33	4	9
工具器具・備品	4,925	412	200	5,136	4,289	259	847
土地	394,126	446,785	19,839	821,072	-	-	821,072
建設仮勘定	24,116	110,332	131,608	2,839	-	-	2,839
有形固定資産計	698,608	675,976	167,350	1,207,235	118,857	9,494	1,088,377
無形固定資産							
借地権	53,958	24	-	53,983	-	-	53,983
ソフトウェア	136	102	29	210	115	38	95
その他	574	2	0	575	-	-	575
無形固定資産計	54,669	129	30	54,769	115	38	54,653
長期前払費用	4,958	1,105	1,293	4,770	1,355	477	3,415
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建	物	港区内建物	69,905百万円	中央区内建物	12,940百万円
		文京区内建物	9,934百万円		
土	地	港区内土地	191,386百万円	中央区内土地	60,818百万円
		千代田区内土地	46,582百万円	新宿区内土地	43,249百万円
建設仮勘定		港区内建物	34,752百万円	中央区内土地	33,345百万円
		中央区内建物	9,941百万円	川崎市内建物	4,090百万円
		港区内建物	3,964百万円		

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建設仮勘定 各資産科目への振替

3 連結子会社であった新都心リアルエステート株式会社を吸収合併したことにもなう主な増加額は、建物52,010百万円、土地370,894百万円であります。

【資本金等明細表】

区分		前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金(百万円)		122,805	—	—	122,805
資本金のうち 既発行株式	普通株式(注)1 (株)	(476,085,978)	(—)	(—)	(476,085,978)
	普通株式 (百万円)	122,805	—	—	122,805
	計 (株)	(476,085,978)	(—)	(—)	(476,085,978)
	計 (百万円)	122,805	—	—	122,805
資本準備金及び その他 資本剰余金	(資本準備金)				
	株式払込剰余金 (百万円)	131,382	—	—	131,382
	合併差金 (百万円)	1,004	—	—	1,004
	再評価積立金 (百万円)	355	—	—	355
	(その他資本剰余金)				
	自己株式処分差益 (注)2 (百万円)	1	2	—	4
計 (百万円)	132,744	2	—	132,747	
利益準備金及び 任意積立金	(利益準備金) (百万円)	5,507	—	—	5,507
	計 (百万円)	5,507	—	—	5,507

(注) 1 当期末における自己株式数は780,737株であります。

2 自己株式処分差益の当期増加は、単元未満株式の買取処分によるものです。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	71	21	33	3	56
賞与引当金	638	783	638	—	783

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(a) 資産の部

(イ) 現金・預金

区分	金額(百万円)
現金	1
預金の種類	
当座預金	21,628
普通預金	1,771
通知預金	43,000
定期性預金	1,000
別段預金	—
その他	4,685
小計	72,085
計	72,087

(ロ) 受取手形

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友重機械工業(株)	19
NECファシリティーズ(株)	6
その他	1
計	27

② 期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	2
2ヶ月以内	1
3ヶ月以内	3
3ヶ月超	19
計	27

(ハ) 営業未収入金

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売(株)	5,640
ソフトバンクBB(株)	3,509
住友信託銀行(株)	1,765
住友不動産シスコン(株)	1,211
シャープ(株)	499
その他	17,291
計	29,917

② 発生、回収、滞留状況

期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期回収額 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D) = A + B - C	D / (A + B)	(A + C) / 2 / B * 365
26,421	541,815	29,917	538,319	94.7	19.0

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

(ニ) 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定及び開発用土地

① 種類別内訳

区分	販売用住宅・宅地 (百万円)	住宅・宅地仕掛勘定 (百万円)	開発用土地 (百万円)	計 (百万円)
分譲マンション関係	60,391	47,550	17,859	125,801
宅地・戸建関係	1,213	14,363	7,855	23,432
その他	42,207	1,737	10,680	54,624
計	103,811	63,651	36,395	203,858

② 地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	605	23,836
東北	26	3,372
関東	466	133,240
中部	42	11,441
近畿	163	27,815
中国・四国	0	1,251
九州	8	2,900
計	1,315	203,858

(ホ) 未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	3,215

(ヘ) 差入保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃借ビル等保証金・敷金	177,675

(b) 負債の部

(イ) 支払手形

① 相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三井住友建設㈱	4,357

② 期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	4,303
2ヶ月以内	—
3ヶ月以内	—
3ヶ月超	54
計	4,357

(ロ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
清水建設㈱	4,108
㈱竹中工務店	4,091
緑苑台ニュータウン 宅地造成工事共同企業体	3,547
鹿島建設㈱	1,921
㈱奥村組	1,874
その他	15,967
計	31,510

(ハ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	118,000

(二) 一年内返済予定長期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金及び設備資金	117,046

(ホ) 預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	77,505
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	63,381
投資有価証券の貸付に伴う預り金	34,041
その他	2,173
計	177,102

(ヘ) 社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	80,874
普通社債 2年超3年以内	66,567
普通社債 3年超4年以内	15,000
普通社債 4年超5年以内	40,000
普通社債 5年超	40,000
計	242,441

(ト)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	115,896
2年超3年以内	85,452
3年超4年以内	88,050
4年超5年以内	46,864
5年超	51,365
計	387,627

(チ)預り保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金・敷金	159,731

(リ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	239,269
投資有価証券の貸付に伴う預り金	26,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	2,192
その他	579
計	268,041

(3) 【その他】

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他」参照

第6 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	3月31日
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
株券の種類	100,000株券、10,000株券 1,000株券、500株券、100株券 および100株未満の株数を表示した株券
中間配当基準日	9月30日
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料 ただし、不所持株券の交付および喪失による株券の再発行の場合1枚につき300円
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
代理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	東京都および大阪市において発行する日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注) 決算公告については、下記ホームページアドレスに掲載しております。

<http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/>

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券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71期) | 自 平成15年4月1日
至 平成16年3月31日 | 平成16年6月30日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 半期報告書 | (第72期中) | 自 平成16年4月1日
至 平成16年9月30日 | 平成16年12月24日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 発行登録書（社債）及びその添付書類 | | | 平成17年5月2日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 発行登録追補書類及びその添付書類 | | | 平成16年4月16日
平成16年6月2日
平成16年8月26日
平成17年1月25日
及び平成17年4月12日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 臨時報告書 | | | 平成17年2月16日
関東財務局に提出。 |
| | | | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成17年3月30日
関東財務局長に提出。 |
| | | | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成17年5月2日
関東財務局長に提出。 |
| | | | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書であります。
平成17年6月21日
関東財務局長に提出。 |
| | | | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書
であります。 |
| (6) 訂正発行登録書 | | | 平成16年6月30日
平成16年12月24日
平成17年2月16日
平成17年3月30日
平成17年5月2日
及び平成17年6月21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。

独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞
関与社員

代表社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞
関与社員

関与社員 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株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成16年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年6月30日

住友不動産株式会社
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株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成17年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

1. セグメント情報の「事業の種類別セグメント情報(注)7」に記載されているとおり、会社は、営業費用及び資産の配賦方法の変更を行った。
2. 重要な後発事象 2 に記載されているとおり、会社は平成17年6月17日の取締役会において、新宿住友ビルの譲渡に関する決議を行った。

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、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成16年6月29日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 大 東 正 躬 ㊞
関与社員

代表社員 公認会計士 吾 妻 裕 ㊞
関与社員

関与社員 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株式会社の平成15年4月1日から平成16年3月31日までの第71期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成16年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年6月30日

住友不動産株式会社
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株式会社の平成16年4月1日から平成17年3月31日までの第72期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成17年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象 2 に記載されているとおり、会社は平成17年6月17日の取締役会において、新宿住友ビルの譲渡に関する決議を行った。

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、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

