

第 6 8 期報告書

〔 平成 1 2 年 4 月 1 日から
平成 1 3 年 3 月 3 1 日まで 〕

営 業 報 告 書
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
利 益 処 分 案

住 友 不 動 産 株 式 会 社

営 業 報 告 書

(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

1. 営 業 の 概 況

(1) 営業の経過および成果

当期の営業成績は、営業収益3,411億58百万円(前期比366億48百万円増)、営業利益534億33百万円(前期比14億6百万円増)、経常利益240億38百万円(前期比57億50百万円増)と、昨年に続き大幅な増収増益となりましたが、住友不動産ファイナンス㈱の一般貸付金繰り上げ処分の断行に伴い、子会社債権放棄額600億円を特別損失に計上いたしましたため、当期損失220億13百万円(前期比220億62百万円減)となりました。なお、会計基準の変更に対応して退職給付会計移行時差異を一括償却し、11億93百万円を特別損失に計上いたしております。

資金調達面におきましては、「住友中之島ビル(大阪市)」など賃貸オフィスビル6棟の証券化、不動産特定共同事業法に基づく小口化商品「住友不動産ファンドSURF(サーフ)」の継続販売、サブリース事業のビル所有者に対して差し入れていた保証金・敷金返還請求権の売却といった、昨年度に導入した手法による資産流動化を推進したほか、住宅分譲事業資金の効率化を図るため、契約済未引渡分譲代金受領権の売却、住宅分譲共同投資事業出資受入、特別目的会社(SPC)を利用した住宅分譲事業へのノンリコースローン取り入れといった新手法を開発・導入し、有利子負債の圧縮に努めましたが、当社単体で見ますと、グループ全体の金利コスト削減と、有利子負債の圧縮や長期固定資金調達の機動的実施を目的として、株式公開会社を除く子会社の金融機関借入を原則返済し、当社がグループの必要資金を一括調達して子会社に貸し付け、資金を管理する方針といたしましたことにより、子会社短期貸付金期末残高が、4,928億円余(前期末比1,055億円余増)となり、当社単体の有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパーの合計)期末残高は1兆1,992億円余(前期末比1,037億円余増)となりました。一方、連結ベースでは、グループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計)を1兆2,857億円余(前期末比965億円余減)に圧縮し、所期の目標を達成することができました。

なお、当期において、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第1部に昇格いたしましたほか、新都心リアルエステート㈱に対して、200億円の増資引受を行いました。

不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の9割以上が集中している東京オフィスビル市場は、情報通信関連企業や外資系企業の強いオフィス拡張需要が顕在化し、ある調査機関によれば、バブル崩壊後のピークに迫る約150万坪の賃貸借契約が行われるなど、大変な活況を呈しました。これに対して、

供給は昨年に続き低水準に留まったため、空室率が急低下して需給逼迫状態となり、賃貸料水準は明確な上げ基調となりました。エリア別に見ても、新宿・渋谷地区から始まった回復の動きが、今や都心部全域に及ぶに至っております。年度末には再び景気が弱含み傾向となったため、先行きの不安なしとはしませんが、足下の需給逼迫のため依然として強い市場が続いております。

このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、前期末に竣工した「飯田橋ファーストビル（東京都文京区）」や当期に竣工した「芝公園ファーストビル（東京都港区）」の新規稼働と、空室率の低下によって、不動産証券化による減益要因をカバーし、不動産賃貸事業収益1,451億44百万円（前期比141億44百万円増）、粗利益361億21百万円（前期比2億円増）を計上いたしました。

なお、当期中に、「住友不動産半蔵門ビル（東京都千代田区）」などオフィスビル7棟を対象とする「住友不動産ファンドSURF（サーフ）」の販売で332億円余を、オフィスビル6棟を対象資産とする不動産証券化による売却で629億円余を、それぞれ資金回収いたしました。

不動産販売事業部門

当社が主力とする分譲マンション市場におきましては、住宅ローン税額控除制度が3年間の適用延長となったほか、住宅ローン金利の低位安定が通年維持され、前期に続き市況は概ね好調に推移いたしました。特に、大型物件が人気を博して好調な売れ行きを示し、中でも東京都心部の高層マンションが注目を集めました。

このような環境下、当期の不動産販売事業部門は、「パークスクエア多摩川グラントゥール（川崎市）」、「三田ガーデンハウス（東京都港区）」、「セントラルレジデンス番町シティタワー（東京都千代田区）」、「ザ・シティタワー大手前センチュリー（大阪市）」、「センチュリースクエア藤ヶ丘（愛知県愛知郡長久手町）」、「琴似2条シティハウス（札幌市）」など、マンション、戸建て、宅地合計で3,598戸（前期比12戸減）を売上計上いたしました結果、不動産販売事業収益1,460億94百万円（前期比21百万円減）、粗利益256億97百万円（前期比20億81百万円増）と、画期的な増収増益となった前期にほぼ匹敵する業績となりました。さらに、先行指標となるマンション契約戸数は、3年連続して過去最高を更新し、4,215戸（前期比419戸増）に達しました。

上記のとおり大型マンションが人気を集めておりますが、当社のマンション用地取得も大型化を先取りいたしました結果、販売用不動産投資額の増加、資金回転率の低下が新しい課題となってまいりました。この課題に対処するため、当期中に、住宅分譲共同投資事業出資受入221億円、特別目的会社（SPC）を利用した住宅分譲事業へのノンリコースローン取り入れ208億円を実施し、事業資金の圧縮を図ったほか、契約済未引渡分譲代金受領権を売却して291億円の早期資金回収を行いました。

完成工事業（ハウジング事業）部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心に、当社グループの新規戦略的分野としてかねてより注力している本事業部門は、全体的な市況としては、前期に続き低調に推移いたしました。

昨年8月に、急速な全国展開と円滑な人材確保を可能にし、一段と成長を図ることを目的として、子会社住友不動産シスコ(株)において展開していた住宅建て替えの新システム「戸建て新築そっくりさん」事業を当社ハウジング第二事業本部(新設)に事業移管いたしました。この結果、当期の営業成績は、移管前の実績を含め、受注棟数2,951棟(前期比1,382棟増)、完工棟数2,664棟(前期比1,644棟増)と、いずれも前期比ほぼ倍増となりました。

また、ハウジング第一事業本部にて展開しているツーバイフォー工法の規格型輸入住宅「アメリカンコンフォート」は、受注棟数1,498棟(前期比241棟増)、完工棟数1,304棟(前期比137棟増)と、低調な市況にもかかわらず受注増を確保することができました。

これらにより、当期の本事業部門は、完成工事業収益454億7百万円(前期比222億84百万円増)、粗利益80億22百万円(前期比46億26百万円増)を計上いたしました。積極的な営業拠点新設、営業人員の拡充等、次期以降の急成長を実現するための先行投資により一般管理費が増加いたしました結果、本事業部門の事業利益(粗利益から一般管理費を差し引いたもの)は、前期比ほぼ横這いとなりました。

(2) 会社に対処すべき課題

経営再建5カ年計画1年前倒し達成

当社は、平成10年3月期を初年度として「経営再建5カ年計画」を策定し、過去最高業績の達成とバランスシートの再構築を行うべく努力してまいりましたが、4年目にあたる当期に、ほぼ所期の目標を達成することができましたため、1年前倒しで終了させることといたしました。

業績面では、連結営業収益は平成5年3月期を超える4,592億円を、同経常利益は平成3年3月期を超える385億円を計上し、いずれも過去最高となりました。

また、資産内容も急速に改善いたしました。まず、平成7年3月期に約5,000億円に達していた賃貸用原材料土地は、当期末に1,240億円余に減少し、この中で開発計画立案未了の在庫は300億円余を残すのみとなりました。また、平成12年3月期に販売用不動産整理損および海外事業整理損を一括計上したほか、長期回収の方針としていた住友不動産ファイナンス(株)の一般貸付金も、当期に繰り上げ処分を断行いたしました。

平成10年3月期に1兆7千億円弱に達していたグループ総有利子負債の圧縮も大幅に進み、当期末残高は1兆2,857億円余と、計画期間中に約4,000億円の削減をいたしました。

新成長3カ年計画

「経営再建5カ年計画」を前倒し達成したことにより、バブル崩壊の打撃をほぼ克服することができたため、「もはや戦後ではない」という認識をもって、経営の新しい発展段階に入ります。その第一段階として、平成14年3月期から「新成長3カ年計画」をスタートいたします。

業績目標

新計画の業績目標は以下のとおりです。

連結営業収益 6,000億円程度(当期対比約3割増)

連結営業利益 1,050億円程度(当期対比約4割増)

連結経常利益 700億円程度(当期対比約8割増)

「経営再建5カ年計画」においては、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業の3本柱が業績回復を力強く牽引いたしました。「新成長3カ年計画」においては、既存の3本柱をさらに太く大きな柱とするばかりでなく、完成工事業業(ハウジング事業)を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容の発展を推し進めます。

不動産賃貸事業は、平成15年3月末までに賃貸オフィスビル15棟(延床面積19万坪余、サブリースを含む)を竣工稼働させ、売上高を2,000億円以上に引き上げて、賃貸大手3社の一角を占める地位を名実ともに確立します。

不動産販売事業は、年間マンション供給4,000戸以上を安定的に実施できる体制を作り上げ、業界シェア5位以内を目指します。

第4の柱に加わる完成工事業業(ハウジング事業)は、住友不動産ホーム(株)のツーバイフォー注文住宅事業、「アメリカンコンフォート」に代表される輸入住宅事業、および、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業を主力商品とし、3部門合計1万棟を目標に強化します。

不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)は、既に業界第1位の業績を上げており、一段と営業基盤を拡充、着実にシェアアップを図ってまいります。

このように、賃貸、販売、ハウジング、流通の主力4事業の基盤強化により、デフレ経済に打ち勝ち、平成10年3月期から4期続いている増収増益を継続してまいります。

事業分野別の収益目標

	当期実績	3カ年計画目標
不動産賃貸事業	1,645億円	2,000億円(+21%)
不動産販売事業	1,491億円	1,600億円(+7%)
完成工事(ハウジング)事業	1,135億円	1,800億円(+58%)
不動産流通事業	348億円	400億円(+14%)

財務目標

他方、安定した財務基盤を構築することも当社の大きな課題であります。

「新成長3カ年計画」においては、計画最終年度までにグループ総有利子負債を営業利益の10倍程度に抑えることを目標に掲げ、仮に金利水準が10%に上昇したとしても赤字にならない、強固な財務体質を目指します。

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

不動産投資信託事業への取り組み

昨年、投資信託法が改正され、その投資対象に不動産が加えられました。また、東京証券取引所において、日本版不動産投資信託（J-REIT）の上場市場が開設されることとなり、優良な賃貸資産を組み入れたJ-REITの上場基準が発表されました。現在、J-REIT市場への上場を目指して、数社がファンドの組成を目指し活動しておりますが、既存収益物件の供給が少ないため、投資資金の確保よりも賃貸資産の取得が障碍となっている模様です。

この状況を踏まえると、J-REIT市場に参入するには、まずファンド向けに十分な資産を確保する必要があり、そのためには、既存収益物件の売却を待つよりも、自ら賃貸資産を開発する方が結果として近道という考えから、「まずモノを押さえる」戦略で対処したいと考えております。この戦略によって、当社賃貸資産の競争力の維持・強化も図ることができます。

「経営再建5カ年計画」では原材料土地の商品化に注力してまいりましたが、概ね建築着工を終え、残余についてもほぼ着工の目途がついたことから、これに続く新たな開発用地を確保するため、当期中に汐留土地区画整理事業区域内の複合開発用地2区画を手当てしたほか、省資金型の事業展開を目指すため、開発用SPC（特別目的会社）などを利用した用地取得を進めております。

次期の見通し

今後の日本経済は、足下の停滞感がいつ払拭され、デフレ状態から脱却できるのか、極めて不透明といわざるをえません。政府は、構造改革を強力に推し進めることによって現状を打破する方針ですが、一時的な企業倒産の増加、失業率の悪化に対する備えも、併せ求められるところです。金融政策は、デフレ状態から脱却するまで量的緩和を継続するとしており、当面低金利という情勢に変化はないものと思われま

す。東京のオフィスビル市場は、足下の需給逼迫を背景に、当面現在の強い市況が続くと予想されます。しかしながら、景気の後退が長期にわたる場合は、攻めの経営に転換した勝ち組企業の投資意欲をも減退させる可能性があり、一方で、今後新規大型ビルの供給が増加することあっても、市場全体の先行きには予断を許しません。ただし、現在の需給逼迫状況は、耐震性能が劣り、情報通信投資に対応できない、いわば商品力を失ったビルにも借り手が付いていることを意味して

おり、一方で優良ビルに需要が集中する動きは不可逆的であるため、需給が緩和に向かった場合には、テナントの移転、借り換えが促進され、個々のビルの競争力格差が鮮明になり、市場内の選別が一段と進むものと考えられます。

分譲住宅、注文住宅市場は、消費者に直結しているため、消費マインドの振れに左右される恐れはありますが、税制、金利動向、価格動向といったマクロ的枠組みに当面変更はなく、概ね順調に推移するものと予想されます。消費者に受け入れられる質の高い商品・サービスを、適正価格で供給することが重要でありましょう。

次期の業績は、不動産販売事業が好調な契約残の積み上がりを背景に増収増益が見込め、また、他の主力事業も概ね堅調な業績を収める見通しであること、有利子負債の削減と金利の低下によって金融収支が改善することから、営業収益3,880億円、経常利益290億円、当期利益160億円を予想しております。

新たに策定した「新成長3カ年計画」の達成に向けて、全力を挙げて邁進する所存ですので、株主各位におかれましては、今後ともなにとぞ倍旧のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(3) 資金調達状況

当期中に、次のとおり社債を発行いたしました。この手取金は、社債償還資金に充当いたしました。

発行内容	発行日	満期	発行総額	募集地域
第17回国内無担保普通社債	平成12年4月28日	平成15年	100億円	日本国内
第18回国内無担保普通社債	平成12年5月19日	平成16年	200億円	〃
第19回国内無担保普通社債	平成12年5月19日	平成16年	100億円	〃
第20回国内無担保普通社債	平成12年6月16日	平成17年	200億円	〃
第21回国内無担保普通社債	平成12年6月26日	平成16年	50億円	〃
第22回国内無担保普通社債	平成12年6月26日	平成18年	50億円	〃

(4) 設備投資状況

当期は、「(仮)西神田3丁目西地区再開発ビル」等の土地、建物を中心に合計263億円の設備投資を行いました。

(5) 過去3年間の営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成9年度	平成10年度	平成11年度	平成12年度 (当期)
営業収益(百万円)	259,157	285,009	304,509	341,158
経常利益(百万円)	1,070	10,183	18,288	24,038
当期利益(百万円)	66,104	5,711	49	22,013
1株当たり当期利益(円・銭)	162.49	14.03	0.12	54.11
総資産(百万円)	1,462,713	1,532,715	1,559,563	1,721,850
純資産(百万円)	195,536	218,938	216,547	193,208
1株当たり純資産(円・銭)	480.65	538.18	532.30	474.94

(注) 1. 1株当たり当期利益は、期中の加重平均株式数により算出しております。

2. 1株当たり純資産は、期末発行済株式総数により算出しております。

3. 当期利益および1株当たり当期利益の印は損失を表示しております。

4. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期利益および1株当たり純資産については、当期より銭未満四捨五入により表示しております。

2. 会 社 の 概 況 （平成13年3月31日現在）

(1) 主要な事業内容

主要な事業	内 容	営業収益	構成比
		百万円	%
不動産賃貸事業	事務所・店舗用ビル等の賃貸・管理ほか	145,144	42.5
不動産販売事業	マンション、戸建住宅および宅地等の販売ほか	146,094	42.8
完成工事業	住宅等の建築工事請負、一般増改築工事請負ほか	45,407	13.3
その他の事業	不動産の鑑定評価、不動産の仲介ほか	4,511	1.4

（注）金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

(2) 主要な事業所

本 社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

大阪支社 大阪市北区中之島三丁目2番18号

その他の事業所（所在地）

マンション事業本部 7ヶ所

（北海道、宮城県、東京都、神奈川県、愛知県、大阪府、福岡県）

ハウジング第一事業本部 36ヶ所

（宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県（2ヶ所）、千葉県（2ヶ所）、東京都（3ヶ所）、神奈川県（2ヶ所）、新潟県、長野県、岐阜県、静岡県（3ヶ所）、愛知県（2ヶ所）、三重県（2ヶ所）、京都府（2ヶ所）、大阪府（2ヶ所）、兵庫県（2ヶ所）、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、熊本県、鹿児島県）

ハウジング第二事業本部 31ヶ所

（宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県（2ヶ所）、千葉県（2ヶ所）、東京都（5ヶ所）、神奈川県（3ヶ所）、新潟県、岐阜県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府（2ヶ所）、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県（2ヶ所）、熊本県）

（注）平成13年4月1日付組織改正による営業拠点の統廃合の結果、以下のとおりとなりました。

その他の事業所（所在地）

マンション事業本部 6ヶ所

（北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、福岡県）

ハウジング第一事業本部 39ヶ所

（宮城県、福島県、茨城県（2ヶ所）、栃木県、群馬県、埼玉県（2ヶ所）、千葉県（3ヶ所）、東京都（3ヶ所）、神奈川県（4ヶ所）、新潟県、長野県、岐阜県、静岡県（3ヶ所）、愛知県、三重県、京都府（2ヶ所）、大阪府（3ヶ所）、兵庫県（3ヶ所）、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県、鹿児島県）

ハウジング第二事業本部 32ヶ所

（宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県（2ヶ所）、千葉県（2ヶ所）、東京都（5ヶ所）、神奈川県（3ヶ所）、新潟県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、京都府、大阪府（2ヶ所）、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県（2ヶ所）、熊本県）

(3) 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
名 1,693	名 +326	歳 35.0	年 6.9

(4) 株式の状況

株 式 数

会社が発行する株式の総数 780,000,000株

発行済株式総数 406,810,631株

(注) 泉開発株式会社との株式交換に伴う新株発行により、株式交換の日である平成13年5月2日付をもって、発行済株式総数は275,347株増加し、407,085,978株となります。

株 主 数 36,111名 (うち単位株主数 29,844名)

大 株 主

大株主名	持株数	持株比率	当社の大株主への出資状況	出資比率
	千株	%	千株	%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	33,047	8.12	-	-
みずほ信託銀行株式会社(信託A口)	20,718	5.09	-	-
三菱信託銀行株式会社(信託口)	15,986	3.93	-	-
株式会社住友銀行	11,990	2.95	3,400	0.11
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.38	-	-
住友信託銀行株式会社(信託B口)	9,004	2.21	-	-
住友生命保険相互会社	7,689	1.89	-	-
株式会社新生銀行	6,714	1.65	-	-
ポストンセフデポジットビ-エステイ-トリ-テイ-クライアント 仏コバ	6,477	1.59	-	-
みずほ信託銀行株式会社(年金信託口)	6,472	1.59	-	-

(注) 1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

2. 株式会社住友銀行への出資比率は、同行発行の優先株式を除いて算出しております。

(5) 主要な借入先、借入額および当該借入先が有する会社の株式数

借入先	借入額	借入先が有する 会社の株式数	持株比率
	百万円	千株	%
株式会社住友銀行	71,200	11,990	2.95
住友信託銀行株式会社	53,400	3,339	0.82
株式会社あおぞら銀行	51,900	9,662	2.38
株式会社新生銀行	51,390	6,714	1.65
株式会社日本興業銀行	43,100	0	0.00

(注) 百万円未満の端数および千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

(6) 重要な企業結合の状況

重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の 持株比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売株式会社	2,970	70.31	不動産の仲介および受託販売
住友不動産ホーム株式会社	300	100.00	住宅の建築請負
住友不動産ファイナンス株式会社	700	100.00	不動産担保融資業務
住友不動産シスコン株式会社	70	100.00	住宅リフォーム工事の請負
住友不動産建物サービス株式会社	300	100.00	不動産の管理
新都心リアルエステート株式会社	15,040	100.00	不動産の賃貸
住友不動産カリフォルニア	US.\$ 162,771千	100.00	米国における不動産の賃貸および 販売

(注) 1. 企業結合の経過

特記すべき事項はありません。

2. 企業結合の成果

	前 期 (平成12年3月期)	当 期 (平成13年3月期)
	百万円	百万円
連結営業収益	421,587	459,245
連結営業利益	70,547	75,218
連結経常利益	27,069	38,509
連結当期純利益	14,737	18,008

当期の連結会社は、当社および上記の重要な子会社7社を含む28社であり、持分法適用会社はありません。

連結当期純利益の 印は損失を表示しております。

(7) 取締役および監査役

氏 名	会社における地位および担当または主な職業
高 城 申一郎	取締役会長
高 島 準 司	取締役社長
安 藤 太 郎	取締役相談役
市 川 博 久	専務取締役 財務経理本部長・総務本部長
中 村 陽 一	専務取締役 建設技術本部長
百合本 悦 造	専務取締役 ハウジング第一事業本部長
鶴 田 哲 郎	専務取締役 経営企画本部長
松 井 久 生	常務取締役 ビル事業本部副本部長
大 橋 正 義	常務取締役 ハウジング第二事業本部副本部長
牛 丸 貞 夫	常務取締役 マンション事業本部副本部長
森 満	常務取締役 ハウジング第一事業本部副本部長
岩 井 重 人	取 締 役 住友不動産販売株式会社取締役社長
宮 澤 阿良多	取 締 役 住友不動産販売株式会社取締役副社長
杉 本 健一郎	取 締 役 住友不動産シスコン株式会社取締役社長
神 田 章	取 締 役 住友不動産建物サービス株式会社取締役社長
益 岡 和 雄	取 締 役 ビル管理本部副本部長・総務本部副本部長・大阪支社長
小野寺 研 一	取 締 役 ビル事業本部ビル開発部長
福 室 治 男	取 締 役 マンション事業本部関西事業部長
亀 山 賢 一	取 締 役 マンション事業本部東京事業統括部長
秋 山 羊 三	取 締 役 ビル管理本部ビル管理部長
鈴 木 省 三	取 締 役 経営企画本部副本部長
木 下 康	取 締 役 住友不動産ホーム株式会社取締役社長
徳 重 芳 弘	監 査 役
堀 切 尚 喜	監査役（常勤）
荒 牧 孝 人	監査役（常勤）
佐 藤 瑛	監査役（常勤）
小 林 邦 雄	監査役（常勤）

(注) 1. 印は代表取締役であります。

2. 監査役のうち徳重芳弘、堀切尚喜および荒牧孝人の3氏は、「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。

3. 平成12年6月29日開催の第67期定時株主総会において、鈴木省三および木下康の両氏は取締役に、小林邦雄氏は監査役に新たに選任され、それぞれ就任いたしました。

4. 当期中に退任した取締役および監査役の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
辻 弘	常務取締役	平成12年6月29日
江口 浩一	取締役	"
堀内 俊彦	監査役	"

5. 平成13年4月1日以降、次のとおり取締役の担当に異動がありました。

氏名	会社における地位および担当または主な職業	異動年月日
百合本 悦造	専務取締役 住設器材担当	平成13年4月1日
松井 久生	常務取締役 ビル事業本部長	"
大橋 正義	常務取締役 ハウジング第二事業本部長	"

3. 決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実

貸借対照表日後、次のとおり社債の発行を決定いたしました。

第23回国内無担保普通社債

発行総額 100億円

発行価額 額面金額の100%

利率 6ヶ月LIBOR + 1.20%

払込期日 平成13年5月16日

償還期限 平成18年5月16日

資金の用途 社債償還資金

貸 借 対 照 表

(平成13年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
資産の部	<u>1,721,850</u>	負債の部	<u>1,528,641</u>
流動資産	752,487	流動負債	641,766
現金・預金	66,824	支払手形	812
受取手形	72	営業未払金	18,013
営業未収入金	17,104	短期借入金	196,956
自己株式	1	ｺｰｼﾞﾈｰｼﾞﾝｸﾞ	113,000
販売用住宅・宅地	18,655	一年内返済予定長期借入金	98,445
住宅・宅地仕掛勘定	61,211	一年内償還予定社債	117,690
開発用土地	61,701	未払金	386
未成工事支出金	2,354	未払法人税等	46
前払費用	7,644	未払消費税等	1,263
繰延税金資産	15,059	未払費用	15,939
子会社短期貸付金	492,833	前受金	19,735
その他	9,032	未成工事受入金	4,539
貸倒引当金	9	預り金	50,532
固定資産	969,363	賞与引当金	552
有形固定資産	565,829	その他	3,854
建物	144,000	固定負債	886,874
構築物	1,364	社債	308,620
機械・装置	1,822	長期借入金	364,569
車両・運搬具	15	退職給付引当金	1,189
工具器具・備品	703	預り保証金・敷金	131,042
土地	401,760	長期預り金	81,409
建設仮勘定	16,163	その他	43
無形固定資産	60,215	資本の部	<u>193,208</u>
営業権	180	資本金	86,773
借地権	59,448	法定準備金	102,078
ソフトウェア	36	資本準備金	96,821
その他	550	利益準備金	5,257
投資等	343,318	剰余金	3,240
投資有価証券	46,349	圧縮積立金	2,699
子会社株式	43,190	別途積立金	20,000
出資金	26,178	当期未処理損失	19,458
長期貸付金	90	(うち当期損失)	(22,013)
子会社長期貸付金	5,122	評価差額金	1,115
長期前払費用	3,673	その他有価証券評価差額	1,115
繰延税金資産	16,223		
差入保証金・敷金	192,117		
その他	10,396		
貸倒引当金	25		
合 計	1,721,850	合 計	1,721,850

(注) 1. 担保に供している資産

有形固定資産	30	百万円		
子会社株式	563	百万円		
2. 子会社に対する短期金銭債権	500,671	百万円		
子会社に対する長期金銭債権	7,795	百万円		
子会社に対する短期金銭債務	3,452	百万円		
子会社に対する長期金銭債務	1,792	百万円		
3. 重要な外貨建資産・負債				
現金・預金のうち	163	百万円	A.\$	2,686千
子会社短期貸付金のうち	4,956	百万円	US.\$	40,000千
投資有価証券のうち	59	百万円	BAHT	8,000千
子会社株式のうち	6,556	百万円	US.\$	55,300千
			H.K.\$	4,200千
			BAHT	10,800千
短期借入金のうち	4,956	百万円	US.\$	40,000千
4. 有形固定資産の減価償却累計額	96,741	百万円		
5. 投資評価引当金 2,270百万円は、子会社株式から控除しております。				
6. 保証債務	27,090	百万円		
保証予約	9,242	百万円		
7. 1株当たり当期損失	54	円11銭		
(期中の加重平均株式数により算出し、銭未満四捨五入により表示しております。)				
8. 配当制限				
商法第290条第1項第6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、1,115百万円であります。				
9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。				

損 益 計 算 書

〔平成12年4月 1日から
平成13年3月31日まで〕

科		目	金 額
経 常 損 益 の 部	営 業 損 益	不動産賃貸事業収益	145,144
		不動産販売事業収益	146,094
		完成工事事業収益	45,407
		その他の事業収益	4,511
		営業収益計	341,158
	の 部	不動産賃貸事業原価	109,023
		不動産販売事業原価	120,397
		完成工事事業原価	37,384
		その他の事業原価	546
		販売費および一般管理費	20,373
営業費用計	287,725		
		営業利益	53,433
営 業 外 損 益 の 部	受取利息および配当金	1,181	
	匿名組合収益	539	
	金利スワップ解約益	661	
	その他	680	
	営業外収益計	3,062	
の 部	支払利息	27,844	
	その他	4,612	
	営業外費用計	32,457	
		経常利益	24,038
特 別 損 益 の 部	貸倒引当金取崩額	520	
	子会社清算分配益	128	
	特別利益計	648	
	固定資産売却損	395	
	固定資産除却損	276	
	子会社債権放棄額	60,000	
	退職給付会計移行時差異	1,193	
	子会社株式評価損	591	
	役員退職慰労金	143	
	投資有価証券評価損	50	
会員権評価損	6		
		特別損失計	62,657
		税引前当期損失	37,970
住民税		48	
法人税等調整額		16,005	
		当期損失	22,013
前期繰越利益		2,554	
		当期末処理損失	19,458

(注) 1. 子会社に対する営業収益	5,603百万円
2. 子会社からの仕入高	31,775百万円
3. 子会社との営業取引以外の取引高	2,223百万円
4. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。	

(重要な会計方針の注記)

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法(定額法)

(2) 子会社株式および関連会社株式

移動平均法による原価法

(3) その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準および評価方法

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。

3. 固定資産の減価償却または償却の方法

(1) 有形固定資産

法人税法に規定する方法と同一の基準により、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。

(2) 無形固定資産

営業権

営業権について、5年間で每期均等額を償却しております。

ソフトウェア

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。

4. 繰延資産の処理方法

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。

5. 引当金の計上基準

(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。

(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。

(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、会計基準変更時差異(1,193百万円)については、当期に一括費用処理しております。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。

当期より退職給付に係る会計基準(「退職給付に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成10年6月16日))を適用しております。

この結果、従来の方法によった場合と比較して、退職給付費用が1,189百万円増加し、経常利益が3百万円増加し、税引前当期損失は1,189百万円増加しております。

(4) 投資評価引当金

子会社等への投資に係る損失に備えるため、子会社等の財政状態等が悪化し、当面回復の見込みがないものに関して、実質価額の低下相当分を計上しております。

なお、貸借対照表上は、子会社株式から当該引当金を控除して表示しております。

6. 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。

7. 金融商品会計

当期より金融商品に係る会計基準（「金融商品に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成11年1月22日））を適用し、有価証券の評価方法、ヘッジ会計の方法等を変更しております。

この結果、経常利益は958百万円増加し、税引前当期損失は357百万円減少しております。

また、期首時点で保有する有価証券の保有目的を検討し、満期保有目的の債券およびその他の有価証券のうち、1年以内に満期の到来するものは有価証券として、それら以外は投資有価証券として表示しております。

その結果、有価証券は8,108百万円、流動資産「その他」（貸付有価証券）は15,727百万円、それぞれ減少し、投資有価証券は23,835百万円増加しております。

8. 外貨建取引等会計処理基準

当期より改訂後の外貨建取引等会計処理基準（「外貨建取引等会計処理基準の改訂に関する意見書」（企業会計審議会 平成11年10月22日））を適用しております。

この変更による損益への影響額は軽微であります。

利 益 処 分 案

科 目	金 額
	円
当期末処理損失	19,458,844,855
圧縮積立金取崩額	2,699,627,990
別途積立金取崩額	20,000,000,000
計	3,240,783,135
これを次のとおり処分します。	
利益準備金	250,000,000
株主配当金	2,440,846,278
(1 株につき 6 円)	
次期繰越利益	549,936,857