

## 第 6 9 期報告書

〔 平成 1 3 年 4 月 1 日から  
平成 1 4 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13年4月1日から平成14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3,942億58百万円(前期比530億99百万円増)、営業利益621億92百万円(前期比87億58百万円増)、経常利益352億82百万円(前期比112億43百万円増)、当期利益181億19百万円(前期比401億33百万円増)と、大幅な増収増益となりました。株式市場の下落によって投資有価証券評価損36億7百万円を特別損失に計上いたしましたが、前期に計上した住友不動産ファイナンス(株)の一般貸付金繰上処分実施に伴う600億円の特別損失がなくなり、当期利益は黒字に転換いたしました。

#### 不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の約9割が集中する東京オフィスビル市場は、前期において、情報通信関連企業や外資系企業の旺盛なオフィス拡張需要が顕在化する一方で新規供給が限定的であったため、空室率が急低下して需給逼迫状態となり、都心部全域にわたって賃貸料水準が上げ基調となりました。一転して当期においては、世界的なIT不況を契機として企業業績の下方修正や大幅なリストラ発表が相次ぎ、9月にニューヨークで発生した同時多発テロ事件と米国が主導した軍事行動の影響もあって景況感が一段と悪化、テナントの移転、拡張の動きが一時的に減少して需要が潜在化した模様です。また、平成15年(西暦2003年)に相次いで竣工する大型ビルのプレリース活動が本格化し、大口テナントの激しい誘致合戦の結果、前期に急上昇した新築ビルの賃貸料水準が反転下落しました。これに対して既存ビルは、年度末に4%台に上昇したとはいえ市場空室率が概ね3%台で推移するなど足下の需給はタイトで、賃貸料水準も維持されました。

このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、空室率の安定、賃貸料水準の上昇によって既存ビルが増収に転じたほか、「飯田橋ファーストビル(東京都文京区)」や「芝公園ファーストビル(東京都港区)」などの通期稼働、「住友不動産芝公園タワー(東京都港区)」などの新規稼働、および、「新宿住友ビル(東京都新宿区)」40%持分のサブリース開始などによって、不動産賃貸事業収益1,595億37百万円(前期比143億93百万円増)、粗利益381億14百万円(前期比19億92百万円増)を計上いたしました。

#### 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、住宅ローン控除制度による減税効果や、住宅ローン金利の低位安定という好環境のもと、前期に続き市況は概ね順調に維持されました。首都圏では、高層タワーマンションや駅近の大規模物件が消費者の支持を集め、マンション人気立地の都心化現象が顕著となったほか、立地や商品企画の向上によって高齢者や単身者がマンション購入に積極的となり、需要層が拡大しました。この結果、都区部で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格が上昇する事例も散見されるようになった反面、郊外の一般的な物件の販売価格は引き続き下落し

たものと見られます。また、各地方都市においても、首都圏と同様の傾向が見られるようになりました。

このような環境下、当期の不動産販売事業部門は、大規模物件や各都市中心部に立地する物件に絞り込んだ用地取得戦略が奏効し、「アクシルコート銀座イースト(東京都中央区)」、「セントラルレジデンス新宿シティタワー(東京都新宿区)」、「パークスクエア横浜(横浜市)」、「パークスクエア城東(大阪市)」、「上社シティハウスフレックス(名古屋市)」など、マンション、戸建て、宅地の合計で、4,105戸(前期比507戸増)を販売計上し、不動産販売事業収益1,680億56百万円(前期比219億61百万円増)、粗利益320億73百万円(前期比63億76百万円増)と大幅増益となりました。さらに、不動産経済研究所が毎年発表している全国マンション供給ランキングで、平成13年(暦年)は3位(前年は6位)に入るなど市場シェアが高まり、マンション販売契約戸数も4,358戸(前期比143戸増)と史上最高を更新いたしました。

#### 完成工事事業(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分野として注力している本事業部門は、失業率の上昇や不況感の浸透に加え、マンションに住宅需要がシフトしつつあることを受けて全国的に一段と市況が悪化しました。

当期の営業成績を事業別に概観いたしますと、ツーバイフォー工法の規格住宅「アメリカンコンフォート」は受注棟数1,254棟(前期比244棟減)、完工棟数1,358棟(前期比54棟増)と厳しい結果になりましたが、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」は受注件数3,770件(前期比819件増)、完工件数3,547件(前期比883件増)と高成長を継続し、部門全体の業績を押し上げました。

この結果、当期の本事業部門は、完成工事事業収益617億14百万円(前期比163億7百万円増)、粗利益126億9百万円(前期比45億87百万円増)を計上いたしました。

なお、当社の経営課題の一つである有利子負債削減の状況につきましては、賃貸設備の増強投資を行う一方、当社が運営する賃貸ビルに対して共同投資事業出資を募集する「住友不動産ファンド(サーフ)」の販売や当社マンション分譲事業の共同投資事業出資の募集等により資金回収を図り、当期末の有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパーの合計)残高を1兆1,277億円余(前期末比715億円余減)に圧縮いたしました。

## (2) 会社が対処すべき課題

### ① 中期経営計画とその課題

当社は、連結経営を重視し、経営計画については連結ベースで作成しております。現在、バブル崩壊による経営悪化克服のために策定した「経営再建5カ年計画」を、平成13年3月期に1年前倒しで達成し、引き続き平成14年3月期から「新成長3カ年計画」をスタートさせ、画期的な増収増益を目指しております。

#### イ) 最終年度(平成16年3月期)の連結業績目標

連結営業収益 6,000億円程度(平成13年3月期比 約3割増)

連結営業利益 1,050億円程度( " 約4割増)

連結経常利益 700億円程度( " 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(ハウジング事業)を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容発展を推し進めます。

収益構造と事業リスクの異なる主力4事業の基盤をそれぞれ強化することによって、平成10年3月期から5期続いている増収、営業、経常増益を、さらに継続してまいります。

#### ロ) 事業分野別営業収益の見通し(平成16年3月期)

当社最大の経営課題である新成長3カ年計画初年度が終了した現時点で、各事業分野の進捗状況を総括いたしますと、新築一戸建の請負事業は不調ながら、分譲マンション事業が好調に伸びているなど、事業分野ごとのバラツキは見られるものの全体としては順調に進展しております。

事業分野別には、以下の通りです。

不動産賃貸事業は、平成16年3月期の売上高を2,000億円以上に引き上げ、賃貸大手3社の一角を占める地位を名実ともに確立することを目標にしましたが、これまでのところ順調に進捗しており、さらに100億円上積みとなる可能性が出てきました。

不動産販売事業は、年間4,000戸以上のマンションを安定的に供給できる体制を作り上げ、売上高1,600億円、業界シェア5位以内を課題としましたが、順調な市況にも支えられ、平成16年3月期は売上高2,000億円の大台が視野に入りました。

第4の柱に加わる完成工事業(ハウジング事業)は、住友不動産ホーム㈱のツーバイフォー注文住宅事業、「世界をデザインする家」に商品ラインを再構築した規格住宅事業、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業の主力3部門合計1万棟、売上高1,800億円を目標としましたが、全国的な市況の悪化により、8千棟、売上高1,400億円程度にとどまりそうです。

不動産流通事業は、住友不動産販売㈱が既に業界第1位の業績を上げており、着実にこのシェアアップを図ることとしましたが、売上高目標400億円は計画通り達成できそうです。

## ハ) 資産内容に対する課題解決の状況

当社は、経営再建5カ年計画において、販売用不動産、ファイナンス子会社不良貸付金、サブリース事業や海外事業の含み損処理を、2,000億円を超える特別損失を計上してほぼ終了させる一方、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった、一連の会計基準の変更にも積極的に対処いたしました。そして新しい最後の課題として、固定資産に対する減損会計の導入が、平成18年3月期に強制適用開始、新成長3カ年計画が終了する平成16年3月期より早期適用を認めるという方向で具体化されつつあります。

賃貸用の固定資産について当社は、平成7年3月期に5,000億円以上に達していた未稼働土地の商品化を推進した結果、賃貸セグメント資産総利回り(※)を7年間で約2ポイント改善させて、当期末に4.5%まで引き上げ、さらに、平成16年3月期は6%弱に達する見込が立ちました。また、稼働賃貸資産の平均利回りは6%を超え、今後7%に改善する予定です。

減損会計の詳細な基準が明らかでないため、現時点でその影響を正確に計算することはできませんが、上述の賃貸資産収益力と、1,700億円を超える新成長3カ年計画累計連結経常利益見込額からみて、相当厳しい基準となっても経営基盤は揺るがないと判断しております。具体的な会計基準、評価基準が固まり次第、これまで同様積極的に前倒し適用を図る方針です。

※(賃貸営業利益+減価償却費)÷(賃貸セグメント総資産-預り保証金・敷金)

## 二) 財務目標

当社にとって大きな課題である安定した財務基盤の構築のため、計画最終年度までに、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)を連結営業利益の10倍程度に減らすことを目標に掲げました。この目標が達成できれば、金利水準の上昇にも十分耐えられる強固な利益体質が確立できます。

また、経営再建5カ年計画中の負の遺産処理により自己資本が減少いたしましたので、この回復、充実に図り、負債/自己資本比率を改善して債務格付の向上を目指します。

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

## ② 次期の見通し

次期の当社単体業績は、営業収益4,330億円、営業利益685億円、経常利益410億円、当期利益230億円を予想しております。

## 不動産賃貸事業部門

東京オフィスビル市場は、景気の先行きが不透明で予断を許さない状況ではありますが、昨年暮れからテナントの移転、拡張ニーズに回復感が出てきているほか、個々の新築ビルに対する引き合いも竣工が近づくにつれて強くなっており、早ければ平成15年に供給される大型ビルのプレリースが一段落すると予想される年央あたりから、築浅で設備競争力の高いビルの需給が締まってくる可能性があります。

中長期的に、地方から東京へのオフィス需要のシフトと一人当たり床面積の拡大によって、東京のオフィスは需要の増加が見込まれる一方、IT革命の進展から設備の整ったオフィスビルに需要が集まる結果、競争力を失ったビルはリニューアルないし建て替えが必要となるため、供給増加による需給バランス悪化が長期化する可能性は小さいと考えられます。

当社においては、既存ビルの平均築年数が浅いため競争力が高く、さらに新規稼働、通期稼働効果により増収、増益が確実ですが、下期に、他社に先駆けて「六本木1丁目再開発ビル(東京都港区)」、「西新宿6丁目再開発ビル(東京都新宿区)」という大型ビルの竣工を控えているため、新規稼働ビルのテナント確保が新成長3カ年計画達成に向けた当面最大の課題であり、一段と営業活動を活発に展開してまいります。

次期は、不動産賃貸事業収益1,735億円、粗利益425億円を見込んでおります。

#### 不動産販売事業部門

分譲マンション市場は、景気の不透明感が払拭できないという基本的な問題はあるものの、減税、低金利、価格の安定という順調なマンション販売を支えるマクロ要素に変化はないと思われれます。

当社は、建築工事費が一時期に比べ上昇した影響で利益率が若干悪化する見込みですので、販売数量の増加でこれをカバーし、当期並みの営業利益を確保することが課題です。次期マンション計上予定戸数4,400戸(前期比10%増)のうち、期首時点で既に52%強が契約済み(前期比4ポイント増)となるなど販売契約は順調に進捗しておりますので、課題達成に向け、さらに営業努力を重ねてまいります。

次期は、不動産販売事業収益1,840億円、粗利益315億円を見込んでおります。

#### 完成工事業業(ハウジング事業)部門

完成工事業業については、市況が好転する要素は特に見当たらず、受注環境は引き続き厳しいものと思われれます。このため、成長が期待できる「新築そっくりさん」事業を除き、まず利益率を改善したうえで受注拡大策を講ずる必要があります。

新築一戸建事業は、当期中に集客不振のモデルハウスの閉鎖や営業拠点の集約、営業経費の削減など、コストダウン策を実施しましたが、次期も引き続き営業体制、事業構造の改革を推進してまいります。また、「アメリカンコンフォート」シリーズに南欧風の新商品を追加するとともに既存の商品ラインアップを見直し、「世界をデザインする家」として商品訴求力の強化を図ることといたしました。

事業環境に即応した施策を講じることにより、当社経営の第4の柱として確立できるよう、さらに強化してまいります。

次期は、完成工事業業収益690億円、粗利益155億円を見込んでおります。

なお新成長3カ年計画の2年目にあたる次期の連結業績は、連結営業収益5,500億円、連結営業利益900億円、連結経常利益560億円、連結当期純利益300億円を予想しております。計画達成に向けて、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) 資金調達の様況

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23回国内無担保普通社債	平成13年5月16日	平成18年	100億円	日本国内
第24回国内無担保普通社債	平成13年6月20日	平成18年	100億円	〃
第25回国内無担保普通社債	平成13年6月20日	平成18年	100億円	〃
第26回国内無担保普通社債	平成13年6月20日	平成19年	100億円	〃
第27回国内無担保普通社債	平成13年9月13日	平成18年	100億円	〃
第28回国内無担保普通社債	平成13年11月16日	平成18年	100億円	〃

### (4) 設備投資の様況

当期は、「住友不動産芝公園タワー」等の土地、建物を中心に合計400億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様況の推移

区 分	平成10年度	平成11年度	平成12年度	平成13年度 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	285,009	304,509	341,158	394,258
経 常 利 益 (百万円)	10,183	18,288	24,038	35,282
当 期 利 益 (百万円)	5,711	49	△ 22,013	18,119
1株当たり当期利益 (円・銭)	14.03	0.12	△ 54.11	44.51
総 資 産 (百万円)	1,532,715	1,559,563	1,721,850	1,802,269
純 資 産 (百万円)	218,938	216,547	193,208	205,778
1株当たり純資産 (円・銭)	538.18	532.30	474.94	505.54

- (注) 1. 1株当たり当期利益は、平成12年度までは期中の加重平均株式数により算出し、平成13年度(当期)から自己株式数を控除した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、平成12年度までは期末発行済株式総数により算出し、平成13年度(当期)から自己株式数を控除した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、平成12年度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14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 百万円	構成比 %
不動産賃貸事業	事務所・店舗用ビル等の賃貸・管理ほか	159,537	40.5
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	168,056	42.6
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	61,714	15.7
その他の事業	不動産の鑑定評価、不動産の仲介ほか	4,949	1.2

(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 大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号

その他の事業所

事業本部	事業所数	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	49ヶ所	宮城県(2)、福島県、茨城県(2)、栃木県(2)、群馬県(2)、埼玉県(2)、千葉県(3)、東京都(4)、神奈川県(4)、新潟県、山梨県、長野県、岐阜県、静岡県(3)、愛知県(2)、三重県(2)、滋賀県、京都府(2)、大阪府(3)、兵庫県(3)、岡山県(2)、広島県、愛媛県(2)、福岡県(2)
ハウジング第二事業本部	33ヶ所	北海道、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県(2)、千葉県(2)、東京都(5)、神奈川県(3)、新潟県、石川県、静岡県、愛知県(2)、京都府、大阪府(2)、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)、熊本県

(注) 1. 平成14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

事業本部	事業所数	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	43ヶ所	宮城県(2)、福島県、茨城県(2)、栃木県(2)、群馬県(2)、埼玉県(2)、千葉県(3)、東京都(4)、神奈川県(4)、新潟県、岐阜県、静岡県(3)、愛知県(2)、三重県、滋賀県、京都府(2)、大阪府(2)、兵庫県(3)、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)
ハウジング第二事業本部	34ヶ所	北海道、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県(2)、千葉県(2)、東京都(5)、神奈川県(3)、新潟県、石川県、長野県、静岡県、愛知県(2)、京都府、大阪府(2)、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)、熊本県

2. 事業所所在地欄の括弧内の数字は、当該都道府県内の事業所数であります。



## (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	名	歳	年
1,868	+ 175	38.3	7.4

## (4) 株式の状況

## ① 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 407,085,978 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株増加しております。

② 株主数 31,855 名 (うち単元株主数 24,939 名)

## ③ 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)	33,386	8.20	—	—
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	14,204	3.49	—	—
三菱信託銀行株式会社(信託口)	13,546	3.33	—	—
株式会社三井住友銀行	11,990	2.95	3,400	0.06
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託A口)	10,829	2.66	—	—
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.37	—	—
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン	9,252	2.27	—	—
住友生命保険相互会社	7,689	1.89	—	—
三井住友海上火災保険株式会社	7,436	1.83	622	0.04
鹿島建設株式会社	6,912	1.70	5,754	0.60

(注) 1. 千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

2. 株式会社三井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。

## ④ 自己株式の取得、処分等および保有

## (イ) 取得株式

単元未満株式の買取りによる取得

普通株式 162,051 株

取得価額の総額 121 百万円

## (ロ) 処分株式

普通株式 122,000 株

処分価額の総額 92 百万円

## (ハ) 決算期における保有株式

普通株式 42,969 株

(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	%
株式会社三井住友銀行	120,800	11,990	2.95
株式会社あおぞら銀行	56,840	9,662	2.37
住友信託銀行株式会社	53,200	3,337	0.82
株式会社新生銀行	51,390	5,714	1.40
株式会社日本興業銀行	44,500	—	—

(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
	US. \$		
住友不動産カリフォルニア	162,771 千	100.00	米国における不動産の賃貸

(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13年3月期)	当期(平成14年3月期)
	百万円	百万円
連結営業収益	459,245	497,876
連結営業利益	75,218	80,370
連結経常利益	38,509	47,142
連結当期純利益	△ 18,008	22,996

- ① 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30社であり、持分法適用会社はありません。
- ② 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 技術開発本部長
鶴田哲郎	※専務取締役 経営企画本部長
松井久生	※専務取締役 ビル事業本部長
大橋正義	※専務取締役 ハウジング第二事業本部長
森満	常務取締役 ハウジング第一事業本部副本部長
牛丸貞夫	常務取締役 マンション事業本部副本部長・広域事業部長
益岡和雄	常務取締役 総務本部副本部長・大阪支社長
小野寺研一	常務取締役 ビル管理本部副本部長
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
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 ビル事業本部ビル営業部長
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
宮下智	取締役 総務本部広報部長
大山勉	取締役 総務本部総務部長
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13年6月28日開催の第68期定時株主総会において、宮下智および大山勉の両氏は取締役新たに選任され、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
百合本悦造	専務取締役	平成13年6月28日

5. 平成14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
大橋正義	専務取締役 ハウジング第二事業本部長・ ファシリティ施工部長	平成14年4月1日
牛丸貞夫	常務取締役 マンション事業本部副本部長	〃

### 3. 決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実

(1) 貸借対照表日後、次のとおり社債を発行いたしました。

①第29回国内無担保普通社債

- (イ) 発行総額 100億円
- (ロ) 発行価額 額面金額の100%
- (ハ) 利率 年1.75%
- (ニ) 払込期日 平成14年4月26日
- (ホ) 償還期限 平成17年4月26日
- (ヘ) 資金の用途 社債償還資金

(2) 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。

①第30回国内無担保普通社債

- (イ) 発行総額 80億円
- (ロ) 発行価額 額面金額の100%
- (ハ) 利率 年1.85%
- (ニ) 払込期日 平成14年5月17日
- (ホ) 償還期限 平成18年5月17日
- (ヘ) 資金の用途 社債償還資金

②第31回国内無担保普通社債

- (イ) 発行総額 100億円
- (ロ) 発行価額 額面金額の100%
- (ハ) 利率 年1.85%
- (ニ) 払込期日 平成14年5月20日
- (ホ) 償還期限 平成18年5月19日
- (ヘ) 資金の用途 社債償還資金

③第32回国内無担保普通社債

- (イ) 発行総額 100億円
- (ロ) 発行価額 額面金額の100%
- (ハ) 利率 年1.85%
- (ニ) 払込期日 平成14年5月20日
- (ホ) 償還期限 平成18年5月19日
- (ヘ) 資金の用途 社債償還資金

## 貸借対照表

(平成14年3月31日現在)

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
<b>資産の部</b>	<b><u>1,802,269</u></b>	<b>負債の部</b>	<b><u>1,596,491</u></b>
<b>流動資産</b>	<b>790,475</b>	<b>流動負債</b>	<b>693,041</b>
現金・預金	72,587	支払手形	986
受取手形	16	営業未払金	29,427
営業未収入金	18,136	短期借入金	240,620
有価証券	24	コマーシャル・ペーパー	63,900
販売用不動産エクイティ	21,915	一年内返済予定長期借入金	158,014
販売用住宅・宅地	21,027	一年内償還予定社債	78,800
住宅・宅地仕掛勘定	74,759	未払金	2,135
開発用土地	53,121	未払費用	17,046
未成工事支出金	1,975	未払法人税等	52
前払費用	9,241	前受金	21,798
繰延税金資産	19,317	未成工事受入金	5,995
子会社短期貸付金	487,905	預り金	68,867
その他	10,456	賞与引当金	489
貸倒引当金	△ 10	その他	4,907
<b>固定資産</b>	<b>1,011,794</b>	<b>固定負債</b>	<b>903,450</b>
<b>有形固定資産</b>	<b>598,825</b>	社債	263,084
建物	157,173	長期借入金	323,287
構築物	1,571	退職給付引当金	1,310
機械・装置	1,727	預り保証金・敷金	129,153
車両・運搬具	13	長期預り金	186,572
工具器具・備品	763	その他	42
土地	410,460		
建設仮勘定	27,114		
<b>無形固定資産</b>	<b>56,262</b>	<b>資本の部</b>	<b><u>205,778</u></b>
借地権	55,666	<b>資本金</b>	<b>86,787</b>
ソフトウェア	40	<b>法定準備金</b>	<b>102,328</b>
その他	554	資本準備金	96,821
<b>投資等</b>	<b>356,706</b>	利益準備金	5,507
投資有価証券	45,383	<b>剰余金</b>	<b>18,669</b>
子会社株式	43,204	当期末処分利益	18,669
出資金	41,021	(うち当期利益)	(18,119)
長期貸付金	83	<b>評価差額金</b>	<b>△ 1,977</b>
子会社長期貸付金	21,592	その他有価証券評価差額金	△ 1,977
長期前払費用	4,827	<b>自己株式</b>	<b>△ 30</b>
繰延税金資産	1,066		
差入保証金・敷金	193,308		
その他	6,283		
貸倒引当金	△ 63		
<b>合 計</b>	<b>1,802,269</b>	<b>合 計</b>	<b>1,802,269</b>

(注) 1. 担保に供している資産

有形固定資産	29 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	492,922 百万円		
子会社に対する長期金銭債権	34,094 百万円		
子会社に対する短期金銭債務	5,572 百万円		
子会社に対する長期金銭債務	1,459 百万円		
3. 重要な外貨建資産・負債			
現金・預金のうち	202 百万円	A. \$	2,852 千
子会社短期貸付金のうち	7,640 百万円	US. \$	57,500 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	6,995 百万円	US. \$	52,500 千
4. 有形固定資産の減価償却累計額	101,868 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. 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。前期末において投資有価証券に含まれていた優先出資証券12, 803百万円につきましては、当期において販売用不動産エクイティに振替えております。			
7. 保証債務	25,653 百万円		
保証予約	4,086 百万円		
8. 1株当たり当期利益	44 円 51 銭		
(自己株式数を控除した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。)			
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13年4月1日から  
平成14年3月31日まで〕

科 目		金 額	
経 常 損 益 の 部	営 業 損 益 の 部	百万円	
		不動産賃貸事業収益	159,537
		不動産販売事業収益	168,056
		完成工事事業収益	61,714
		その他の事業収益	4,949
	営業収益計	394,258	
	不動産賃貸事業原価	121,423	
	不動産販売事業原価	135,982	
	完成工事事業原価	49,104	
	その他の事業原価	477	
販売費および一般管理費	25,078		
営業費用計	332,066		
<b>営業利益</b>	<b>62,192</b>		
営業外 損益の部	受取利息および配当金	6,110	
	その他の	598	
	営業外収益計	6,709	
支払利息	26,567		
その他の	7,051		
営業外費用計	33,619		
<b>経常利益</b>	<b>35,282</b>		
特 別 損 益 の 部	投資有価証券売却益	3	
	子会社清算分配益	0	
	特別利益計	4	
	固定資産売却損	132	
	固定資産除却損	143	
	役員退職慰労金	45	
	投資有価証券評価損	3,607	
会員権評価損	42		
特別損失計	3,971		
<b>税引前当期利益</b>		<b>31,314</b>	
住民税		52	
法人税等調整額		13,143	
<b>当期利益</b>		<b>18,119</b>	
前期繰越利益		549	
<b>当期未処分利益</b>		<b>18,669</b>	





## 利益処分案

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	円 18,669,694,298
これを次のとおり処分します。	
株 主 配 当 金 (1株につき6円)	2,442,258,054
次 期 繰 越 利 益	16,227,436,244