

第 7 0 期 報 告 書

〔 平成 1 4 年 4 月 1 日から
平成 1 5 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 分 配 案

住 友 不 動 産 株 式 会 社

営業報告書

(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

営業の概況

1. 中期経営計画と対処すべき課題

(1) 連結業績

当社は現在、平成16年3月期を最終年度とする「新成長3カ年計画」を推進しております。

この計画は、バブル崩壊の経営悪化克服を目的として平成10年3月期にスタートした「経営再建5カ年計画」が、平成13年3月期に経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒しで完了できたのを踏まえて、更なる飛躍を目指して策定した中期経営計画です。

本計画の最大の課題は、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で、過去最高をさらに年々更新し、画期的な増収増益を達成することにより、収益力を格段に強化することです。事業環境の変化に対応しつつこの課題を達成するために、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業という既存の主力3事業に、新たな経営の柱に育ってきた完成工事（ハウジング）事業を加え、収益構造と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長させ、4本柱で業容発展を推し進めております。

最終年度を迎えた現在、新成長3カ年計画策定時の予想を超える、デフレ経済の長期化という悪条件下にはありますが、それぞれの事業基盤は着実に強化されており、平成10年3月期から6期続いている増収増益は、次期も継続できる見込みです。

経営再建5カ年計画着手前の平成9年3月期と、当期の業績を比較すると以下のとおりです。

	平成9年3月期実績	平成15年3月期実績
・連結営業収益	3,390億円	5,339億円(+57%)
・連結営業利益	433億円	885億円(+104%)
・連結経常利益	28億円	568億円(20倍)

(参考) 事業分野別営業収益比較

	平成9年3月期実績	平成15年3月期実績
・不動産賃貸事業	1,369億円	1,930億円(+41%)
・不動産販売事業	1,022億円	1,837億円(+80%)
・完成工事事業	593億円	1,245億円(+110%)
・不動産流通事業	321億円	376億円(+17%)

(2) 資産内容の課題（減損会計への対応）

当社は、「経営再建5カ年計画」において、多くの課題を抱えたバランスシートの改善にも力を注ぎました。まず、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進め、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と、投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償却、回収を進めてそれぞれ100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。また、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、全て対応を完了いたしました。

そして、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とする固定資産の減損会計が、平成18年3月期強制適用開始というスケジュールで導入されることが当期中に決定となりましたので、当社は、これまでの会計基準の変更と同様に前倒しで対応するべく、減損対象と判断される資産を、当期、次期の2年間で売却して損失処理する方針といたしました。

減損会計の具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、減損の有無の判定基準は20年間の割引前将来キャッシュフロー合計額が簿価を下回る資産と決定されたため、この基準に抵触する資産、すなわち、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産が売却対象となります。この基準に該当する資産は、連結総資産の7%に相当する簿価総額1,400億円余で、売却損は約1,000億円と見積もっております。これに対して、当期中に500億円弱の売却損を計上したほか、次期も500億円の損失計上を見込んでおり、この措置によって、新成長3カ年計画中に、概ね減損会計への前倒し対応を終了できる予定です。

(3) 財務体質の改善

当社にとって、安定した財務基盤の構築も大きな課題です。

平成10年3月期末のピーク時に1兆7千億円近くに達していたグループ総有利子負債（借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計）は、5年間で5,500億円弱圧縮して当期末には1兆1,400億円程度となりましたが、計画最終年度の平成16年3月期末までにさらに1千億円程度削減し、1兆500億円を目指します。次期および将来にわたる負債削減と資金効率の改善を実現するため、当社がオリジネーター（原資産提供者）になり、当社グループで運営を受託する不動産投資信託を組成することも、有力な手段の一つであると考えております。

また、再建5カ年計画では負の遺産処理により一時的に自己資本を毀損しましたが、減損会計対応に際しては自己資本を減少させずに対応することとしました。引き続きその回復、充実に努め、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あります。

2. 営業の経過および業績

(1) 連結業績の概況

業績全般

営業収益	5,339億14百万円（前期比+360億38百万円）
営業利益	885億11百万円（前期比+81億41百万円）
経常利益	567億60百万円（前期比+96億17百万円）
当期純利益	49億73百万円（前期比180億22百万円）

当期の連結業績は、上記のとおり増収、営業・経常増益となりましたが、減損会計への前倒し対応を図るため特別固定資産処分損等486億66百万円を計上するなど、特別損失547億27百万円（前期比+498億47百万円）が発生しましたので、当期純利益は減少いたしました。

連結営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度 (当期)
営業収益（百万円）	421,587	459,245	497,876	533,914
営業利益（百万円）	70,547	75,218	80,370	88,511
経常利益（百万円）	27,069	38,509	47,142	56,760
当期純利益（百万円）	14,737	18,008	22,996	4,973
1株当たり当期純利益（円・銭）	36.23	44.27	56.50	12.22
総資産（百万円）	1,920,737	1,903,529	1,972,735	2,015,667
純資産（百万円）	215,535	193,442	213,767	211,820
1株当たり純資産（円・銭）	529.82	475.51	525.17	520.84
連結子会社数	30	27	29	27
持分法適用会社数	-	-	-	-

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、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、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. 平成14年度から、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産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）を適用しております。
4. 当期純利益および1株当たり当期純利益の印は損失を表示しております。
5. 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株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

事業部門別の概況

不動産賃貸事業部門

営業収益	1,929億79百万円(前期比+149億45百万円)
営業利益	532億60百万円(前期比+40億35百万円)

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、大型ビルの供給が一時的に増加したため、調査機関によって異なりますが、期末の空室率は6～8%程度に上昇した模様です。また、景気低迷と長期化するデフレの影響で、テナントのオフィスコスト削減希望は引き続き強く、競争力が高いにもかかわらず大幅な値引き要求を受け入れても早期に空室を埋めようとするビルが現れたため、市場賃料は弱含みで推移しました。他方、企業の流出が続き空室率が軒並み2桁に高止まりしている地方都市と異なり、供給増加をオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが顕在化したため、市場全体の契約面積は高水準となりました。

このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、空室率が上昇した影響で既存ビルが微減収となりましたが、「住友不動産芝公園タワー」などの通期稼働、「泉ガーデン(六本木1丁目再開発)」などの新規稼働によって、大幅な増収増益となりました。

次期も企業業績を含む全般的な景況感は楽観を許さず、その結果、テナントの統合、集約ニーズは旺盛である反面、拡張ニーズが表面化しにくく、デフレを反映してオフィスコスト削減期待も消えにくい状況が、もう暫く続くものと思われます。しかしながら東京では、市場マインド悪化の直接的な原因となった新築大型ビル間の競合が一段落しつつあり、2004年以降の新規供給の減少は明らかであることから、徐々に市場は落ち着きを取り戻すものと予想しております。テナントの活発な移転が続けば、新築ビルにテナントが流出した既存ビル間の競争の結果、設備の整ったオフィスビルが需要を集め、競争力を失ったビルはリニューアルないし建て替えに移行せざるをえず、ストック調整が進展して需給バランスが改善の方向に向かうという形で、いわゆる2003年問題は早晩終息に向かうものと考えられます。

当社は、中型ビルについては次期竣工分も含めほとんどすべてテナントを確保しましたが、値下げ競争と一線を画し、競争力に見合う賃貸条件で時間をかけてテナントを獲得する方針とした、「泉ガーデンタワー」、「住友不動産新宿オークタワー(西新宿6丁目再開発)」の新築大型ビル2棟は空室を残して竣工しました。引き続き、優良テナントの確保に注力してまいります。

不動産販売事業部門

営業収益	1,837億45百万円(前期比+133億17百万円)
営業利益	257億87百万円(前期比+13億99百万円)

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や、住宅ローン金利の低位安定という好環境は続きましたが、販売モデルルームの来訪者数が減少するなど、前期と比べると若干減速感が出てまいりました。首都圏では、都心の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、立地や商品企画の向上によって高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支える状況が続きました。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エリアが拡大傾向にある反面、郊外の一般的な物件の販売価格は引き続き下落した模様です。また、各地方都市においても、首都圏と同様に、マンション立地の都心化現象が顕著になっております。

(契約および計上戸数)

マンション販売契約戸数 4,027戸(前期比 331戸)

販売計上戸数() 4,499戸(前期比+353戸)

マンション、戸建て、宅地の合計

(主な計上物件)

銀座イーストシティタワー (東京都中央区)

パークスクエア三ツ沢公園 (横浜市)

横浜シティタワー馬車道 (横浜市)

セントラルレジデンス天王寺シティタワー (大阪市)

パークスクエア岡本 (神戸市)

なお、当期の営業収益には、子会社の香港住友置業有限公司による販売用ビル売却収益13億2百万円が含まれております。本件売却により香港における事業は全て終了し、子会社は解散いたしました。

次期も、景気の低迷と、本年12月で現行の減税措置が期限切れを迎えるという問題があり、販売環境は先行き不透明感が残ります。

当社は、「シティタワー池袋」、「シティタワー大崎」、「シティタワー四谷」、「シティタワー高輪」、「シティタワー大阪」の5大タワーマンションをはじめ、都心部の大型マンションが竣工しますので、その商品力を活かし、厳しさを増しつつある市況を克服することが課題です。次期のマンション・戸建て計上予定戸数4,500戸（前期比+2%）のうち、当期末時点の契約率は約50%（前期比-2%ポイント）に留まっていますので、課題達成に向け一段と営業努力を重ねてまいります。

完成工事（ハウジング）事業部門

営業収益	1,244億64百万円（前期比+91億35百万円）
営業利益	69億92百万円（前期比+22億20百万円）

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、新築一戸建市場が前期に続き全国的に低調なまま推移したほか、拡大を続けてきたリフォーム市場も消費低迷の影響から停滞感が見受けられました。

当社は、これまで注文住宅と規格住宅を2つの事業部門に分けてそれぞれ強化してきましたが、新築一戸建市場の長期低迷という環境を踏まえ、住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を扱う当社ハウジング第一事業本部に10月1日付で統合いたしました。当面、間接コスト削減効果が見込めるのに加え、両部門の人材・ノウハウを戦略的に再編することによって、営業力、商品開発力、施工能力、資材調達力の向上が見込めると判断しております。

（受注および完工の状況）

新築そっくりさん	受注件数	4,121件（前期比+351件）
	完工件数	3,970件（前期比+423件）
新築一戸建（2部門合計）	受注棟数	2,083棟（前期比-279棟）
	完工棟数	2,249棟（前期比-298棟）

上記2事業のほか、在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、住友不動産シスコ(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含めた当期の業績は、新築一戸建事業統合による間接コスト削減効果が寄与し、大幅増益となりました。

次期は、新築一戸建事業の受注環境は引き続き厳しいものと思われまますので、販売拠点の統廃合など統合効果をさらに引き出すべくコスト削減を推し進めるとともに、3階建新商品を発売するなど商品力の再強化を目指します。「新築そっくりさん」事業は、都市部を中心に人員増強を再開し、営業力を強化してブランドの浸透を一段と図ってまいります。また、住友不動産シスコ(株)が開発した定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」の販売拡大を進めます。

不動産流通事業部門

営業収益	375億76百万円（前期比+13億92百万円）
営業利益	77億92百万円（前期比-1億61百万円）

中古住宅流通市場は、住み替え希望者の動きが引き続き低迷したものの、一次取得者ニーズや都心回帰を希望する高齢者ニーズが盛り上がりを見せ、市場全体の取り扱い件数は増加いたしました。首都圏では、中古マンションの平均成約価格がバブル崩壊後初めて前期比上昇に転じましたが、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が依然として続いております。

このような環境下、当期の不動産流通事業部門は、住友不動産販売(株)において直営仲介店舗の5カ店増設（期末現在206店舗）や既存店舗のリニューアルを実施したほか、売却希望者を掘り起こす「求むネット」サービスを開始するなどIT戦略を強化した結果、取り扱い件数が増加して市場シェアを拡大させることができました。また、マンション販売代理の取扱高も増加したため、増収を確保しましたが、営業利益は微減益となりました。

次期も、首都圏を除き、中古住宅流通市場が活性化して価格下落が終息するという見通しは立てにくい状況にあります。

住友不動産販売(株)では、引き続き新規出店や既存店舗の充実を図る一方、CRM (Customer Relationship management) システムの推進やインターネットを経由する顧客情報の取り扱い密度の向上により、シェアアップを実現して収益拡大を図ります。また、増加が見込まれる法人ニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも注力し、厳しい環境に対処しつつ事業拡大に努力してまいりたいと考えております。

事業部門別営業収益および営業利益（平成14年度）

（単位：百万円）

	不動産賃貸	不動産販売	完成工事	不動産流通	その他	計	連結調整	連結
営業収益	192,979	183,745	124,464	37,576	11,290	550,056	16,142	533,914
営業利益	53,260	25,787	6,992	7,792	669	94,502	5,990	88,511

重要な企業結合の状況

重要な連結子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	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
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
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

平成14年10月1日、住友不動産ホーム株式会社は建築請負に関する営業を当社に譲渡いたしました。

2. 企業結合の成果につきましては、前記連結業績の概況に記載のとおりであります。

(2) 単体業績の概況

業績全般

営業収益	4,411億49百万円（前期比+468億91百万円）
営業利益	681億21百万円（前期比+59億29百万円）
経常利益	443億17百万円（前期比+90億35百万円）
当期利益	28億77百万円（前期比152億42百万円）

当期の単体業績は、売上高、営業利益、経常利益は過去最高を更新し、5期連続の増収増益を達成いたしました。減損会計への前倒し対応を図るため特別固定資産処分損等324億83百万円を計上するなど、特別損失388億82百万円が発生いたしましたので、当期利益は減少いたしました。

単体営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度 (当 期)
営 業 収 益 (百万円)	304,509	341,158	394,258	441,149
営 業 利 益 (百万円)	52,026	53,433	62,192	68,121
経 常 利 益 (百万円)	18,288	24,038	35,282	44,317
当 期 利 益 (百万円)	49	22,013	18,119	2,877
1 株 当 たり 当 期 利 益 (円・銭)	0.12	54.11	44.51	7.07
総 資 産 (百万円)	1,559,563	1,721,850	1,802,269	1,862,869
純 資 産 (百万円)	216,547	193,208	205,778	203,606
1 株 当 たり 純 資 産 (円・銭)	532.30	474.94	505.54	500.64

- (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. 平成14年度から、1株当たり当期利益および1株当たり純資産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)を適用しております。
4. 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。
5. 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。

資金調達の状況

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29回国内無担保普通社債	平成14年4月26日	平成17年	100億円	日本国内
第30回国内無担保普通社債	平成14年5月17日	平成18年	80億円	"
第31回国内無担保普通社債	平成14年5月20日	平成18年	100億円	"
第32回国内無担保普通社債	平成14年5月20日	平成18年	100億円	"
第33回国内無担保普通社債	平成14年6月26日	平成19年	100億円	"
第34回国内無担保普通社債	平成14年8月23日	平成17年	100億円	"
第35回国内無担保普通社債	平成14年8月23日	平成17年	120億円	"
第36回国内無担保普通社債	平成14年8月27日	平成17年	100億円	"
第37回国内無担保普通社債	平成14年10月25日	平成17年	100億円	"
第38回国内無担保普通社債	平成14年11月15日	平成17年	100億円	"
第39回国内無担保普通社債	平成14年12月25日	平成17年	125億円	"
第38回1-0円建無担保普通社債	平成15年2月6日	平成17年	50億円	欧州を中心とした海外 (アメリカ合衆国を除く)
第40回国内無担保普通社債	平成15年3月20日	平成18年	50億円	日本国内
短期社債 (EMTN-18、19、20、21、23)		平成15年	42億円	欧州を中心とした海外 (アメリカ合衆国を除く)

設備投資の状況

当期は、「住友不動産飯田橋ビル3号館」等の土地、建物を中心に合計180億円の設備投資を行いました。

会社の概況（平成15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	174,248	39.5
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	179,343	40.7
完成工事事業	住宅等の建築工事請負、一般増改築工事請負ほか	82,052	18.6
その他の事業	不動産の鑑定評価、不動産の仲介ほか	5,505	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カ所	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	84カ所	北海道(4)、宮城県(4)、福島県、茨城県(3)、栃木県(2)、群馬県(2)、埼玉県(3)、千葉県(8)、東京都(16)、神奈川県(12)、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(6)、兵庫県(7)、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)
ハウジング第二事業本部	36カ所	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、長野県、石川県、静岡県、愛知県(3)、京都府、大阪府(3)、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)、熊本県

(注) 1. 平成15年4月1日付組織改正により、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カ所	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	66カ所	北海道(3)、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(7)、東京都(13)、神奈川県(9)、新潟県、岐阜県、静岡県(2)、愛知県(2)、三重県、滋賀県、京都府(2)、大阪府(4)、兵庫県(5)、広島県、愛媛県、福岡県(2)
ハウジング第二事業本部	30カ所	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、東京都(3)、神奈川県(2)、新潟県、長野県、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

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 2,253	名 +385	歳 38.1	年 6.8

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

(2) 株主数 32,147 名 (うち単元株主数 25,462 名)

(3) 大株主

大株主名	持株数	議決権比率	当社の大株主への出資状況	
			持株数	議決権比率
	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)	37,722	9.34	-	-
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,595	4.85	-	-
株式会社三井住友銀行	11,990	2.97	-	-
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託A口)	10,409	2.58	-	-
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	9,914	2.46	-	-
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.39	-	-
鹿島建設株式会社	7,912	1.96	7,626	0.81
年金信託 受託者三井アセット信託銀行株式会社2口	7,694	1.91	-	-
三井住友海上火災保険株式会社	7,435	1.84	622	0.04
投資信託 受託者三井アセット信託銀行株式会社	7,420	1.84	-	-

(注)千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

(4) 自己株式の取得、処分等および保有

取得株式

単元未満株式の買取りによる取得

普通株式 351,931 株

取得価額の総額 194 百万円

処分株式

無し

決算期における保有株式

普通株式 394,900 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および議決権比率	
		持株数	議決権比率
	百万円	千株	%
株式会社三井住友銀行	100,432	11,990	2.97
住友信託銀行株式会社	49,400	3,136	0.78
株式会社あおぞら銀行	47,020	9,662	2.39
株式会社みずほコーポレート銀行	47,000		
株式会社新生銀行	45,500	4,314	1.07

(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. 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・ファシリティ施工部長
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
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
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 ハウジング第一事業本部事業部長・企画管理部長
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
浅野 博幸	取締役 財務経理本部副本部長
中村 芳文	取締役 ビル管理本部ビル管理部長
産本 眞作	監査役
野村 了一	監査役(常勤)
北村 忠司	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. 監査役のうち産本眞作および野村了一の両氏は、「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14年6月27日開催の第69期定時株主総会において、浅野博幸および中村芳文の両氏は取締役に、産本眞作、野村了一および北村忠司の3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
岩井 重人	取締役	平成14年6月27日
宮澤 阿良多	"	"
徳重 芳弘	監査役	"
堀切 尚喜	"	"
荒牧 孝人	"	"
佐藤 瑛	"	"

5. 平成15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
木下 康	取締役 ハウジング第一事業本部事業部長	平成15年4月1日

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。

銘柄	発行総額	発行価額	利率	払込期日	償還期限	資金の用途
第41回国内 無担保普通社債	100億円	額面金額の 100%	年1.50%	平成15年4月16日	平成19年4月16日	社債償還 資金
第42回国内 無担保普通社債	100億円	額面金額の 100%	年1.50%	平成15年4月25日	平成19年4月25日	社債償還 資金

2. 貸借対照表日後、次のとおり社債（短期社債を除く）の発行を決定いたしました。

銘柄	発行総額	発行価額	利率	払込期日	償還期限	資金の用途
第43回国内 無担保普通社債	70億円	額面金額の 100%	年1.39%	平成15年5月21日	平成18年5月22日	社債償還 資金

貸借対照表

(平成15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>1,862,869</u>	負債の部	<u>1,659,263</u>
流動資産	782,541	流動負債	731,054
現金・預金	78,281	支払手形	1,634
受取手形	89	営業未払金	47,415
営業未収入金	25,741	短期借入金	210,225
有価証券	14	コマーシャル・ペーパー	64,100
販売用不動産エクイティ	27,980	一年内返済予定長期借入金	109,926
販売用住宅・宅地	33,407	一年内償還予定社債	99,147
住宅・宅地仕掛勘定	89,038	未払金	1,209
開発用土地	33,452	未払法人税等	69
未成工事支出金	1,756	未払消費税等	1,103
前払費用	9,597	未払費用	26,741
繰延税金資産	8,681	前受金	23,560
短期貸付金	13	未成工事受入金	5,815
子会社短期貸付金	456,370	預り金	137,534
その他	18,137	賞与引当金	896
貸倒引当金	20	その他	1,676
固定資産	1,080,328	固定負債	928,208
有形固定資産	588,167	社債	262,993
建物	162,792	長期借入金	339,302
構築物	1,783	退職給付引当金	1,529
機械・装置	1,726	預り保証金・敷金	133,609
車両・運搬具	10	長期預り金	190,774
工具器具・備品	782		
土地	407,289		
建設仮勘定	13,782		
無形固定資産	54,641	資本の部	<u>203,606</u>
借地権	53,958	資本金	86,787
ソフトウェア	112	資本剰余金	96,821
その他	571	資本準備金	96,821
投資等	437,519	利益剰余金	24,611
投資有価証券	62,151	利益準備金	5,507
子会社株式	48,707	当期末処分利益	19,104
出資金	53,318	(うち当期利益)	(2,877)
長期貸付金	192	株式等評価差額金	4,389
子会社長期貸付金	40,766	自己株式	224
長期前払費用	4,395		
繰延税金資産	10,774		
差入保証金・敷金	210,862		
その他	6,381		
貸倒引当金	30		
合 計	1,862,869	合 計	1,862,869

(注) 1. 担保に供している資産

子会社株式	303 百万円		
2. 子会社に対する短期金銭債権	467,420 百万円		
子会社に対する長期金銭債権	56,483 百万円		
子会社に対する短期金銭債務	8,639 百万円		
子会社に対する長期金銭債務	1,323 百万円		
3. 重要な外貨建資産・負債			
現金・預金のうち	7 百万円	A. \$	97 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	13,082 百万円	US. \$	115,062 千
		BAHT	10,800 千
4. 有形固定資産の減価償却累計額	108,429 百万円		
5. 貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物・内装・設備等の一部や電子計算機等の事務用機器の一部等をリース契約により使用しております。			
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。			
7. 保証債務	1,628 百万円		
保証予約	3,688 百万円		
8. 1株当たり当期利益	7 円 7 銭		
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14年4月1日から
平成15年3月31日まで〕

科 目		金 額	
経 常 損 益 の 部	営 業 損 益 の 部	不動産賃貸事業収益	174,248 百万円
		不動産販売事業収益	179,343
		完成工事事業収益	82,052
		その他の事業収益	5,505
		営業収益計	441,149
	営 業 外 損 益 の 部	不動産賃貸事業原価	134,082
		不動産販売事業原価	145,103
		完成工事事業原価	65,070
		その他の事業原価	270
		販売費および一般管理費	28,500
営業費用計	373,028		
営業利益		68,121	
の 部	受取利息および配当金	7,884	
	その他の	741	
	営業外収益計	8,625	
の 部	支払利息	24,286	
	その他の	8,143	
	営業外費用計	32,429	
経常利益		44,317	
特 別 損 益 の 部	特別固定資産処分損等	32,483	
	固定資産除却損	163	
	投資有価証券評価損	4,314	
	投資有価証券売却損	499	
	子会社株式評価損	1,314	
	会員権評価損	28	
	役員退職慰労金	79	
	特別損失計	38,882	
税引前当期利益		5,435	
住 民 税		54	
法 人 税 等 調 整 額		2,504	
当期利益		2,877	
前 期 繰 越 利 益		16,227	
当期未処分利益		19,104	

(注) 1. 子会社に対する営業収益	7,277 百万円
2. 子会社からの仕入高	65,022 百万円
3. 子会社との営業取引以外の取引高	9,519 百万円
4. 特別固定資産処分損等	

今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損失等であり、その内訳は土地売却損8,203百万円、建物等売却損8,470百万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15,810百万円であります。

5. 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) によっております。

(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によっております。

(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しております。) によっております。

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。

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

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。

(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。

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、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。

6. その他財務諸表作成のための重要な事項

(1) 消費税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。

(2) 税効果会計について

地方税法等の一部を改正する法律 (平成15年法律第9号) が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算 (ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。) に使用した法定実効税率は、前期の42.05% から40.69% に変更されております。

その結果、繰延税金資産の金額が359百万円減少し、当期に計上された法人税等調整額が259百万円増加し、株式等評価差額金が100百万円減少しております。

(会計処理の変更)

1. 自己株式及び法定準備金取崩等会計

当期から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」(企業会計基準第1号) を適用しております。なお、これによる当期の損益に与える影響は軽微であります。

2. 1株当たり情報

当期から「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) を適用しております。なお、これによる影響はありません。

利益処分案

科 目	金 額
	円
当 期 未 処 分 利 益	19,104,494,139
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)	2,440,146,468
次 期 繰 越 利 益	16,664,347,671