

平成 14年 3月期 決算短信 (連結)

平成 14年 5月 21日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東大
 コード番号 8830 (URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>) 本社所在都道府県
 問合せ先 責任者役職名 取締役広報部長 東京都
 氏名 宮下 智 TEL (03) 3346 - 1042
 決算取締役会開催日 平成 14年 5月 21日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 3月期の連結業績(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31日)

(1)連結経営成績 金額は百万円未満切捨

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年 3月期	497,876	8.4	80,370	6.8	47,142	22.4
13年 3月期	459,245	8.9	75,218	6.6	38,509	42.3

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	円 銭	%	%	%
14年 3月期	22,996	-	56.50	-	-	11.3	2.4	9.5
13年 3月期	△ 18,008	-	△ 44.27	-	-	△ 8.8	2.0	8.4

(注)①持分法投資損益 14年 3月期 - 百万円 13年 3月期 - 百万円
 ②期中平均株式数(連結) 14年 3月期 407,049,403株 13年 3月期 406,805,147株
 ③会計処理の方法の変更 有
 ④売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
14年 3月期	1,972,735	213,767	10.8	525.17
13年 3月期	1,903,529	193,442	10.2	475.51

(注) 期末発行済株式数(連結) 14年 3月期 407,043,009株 13年 3月期 406,807,713株

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
14年 3月期	44,127	12,207	△ 62,542	87,567
13年 3月期	3,255	111,591	△ 62,853	92,379

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 29 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)3 社 (除外)1 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 15年 3月期の連結業績予想(平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
中間期	215,000	15,000	7,000
通期	550,000	56,000	30,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 73 円 70 銭

(注) 上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提にもとづいており、実際の業績は予想と異なることがあります。

企 業 集 団 の 状 況

当社の企業集団は、当社および連結子会社 29 社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部およびビル管理本部）および新都心リアルエステート(株)ほかは、オフィスビル等を所有し、賃貸事業を行っております。なお、新都心リアルエステート(株)ほか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す。

また、オフィスビル等の管理については、新宿住友ビルは新宿住友ビル管理(株)に、その他の建物は住友不動産建物サービス(株)ほかへ委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）およびパルハウジング(株)ほかは、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務については当社および住友不動産販売(株)が行っております。

なお、マンション分譲後の管理業務については、住友不動産建物サービス(株)が担当しております。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング第 1 事業本部）および住友不動産ホーム(株)ほかは戸建住宅の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第 2 事業本部）および住友不動産シスコン(株)ほかはリフォーム工事等の請負事業を行っているほか、(株)ユニバーサルホームは木造軸組住宅建設請負業のフランチャイズ事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

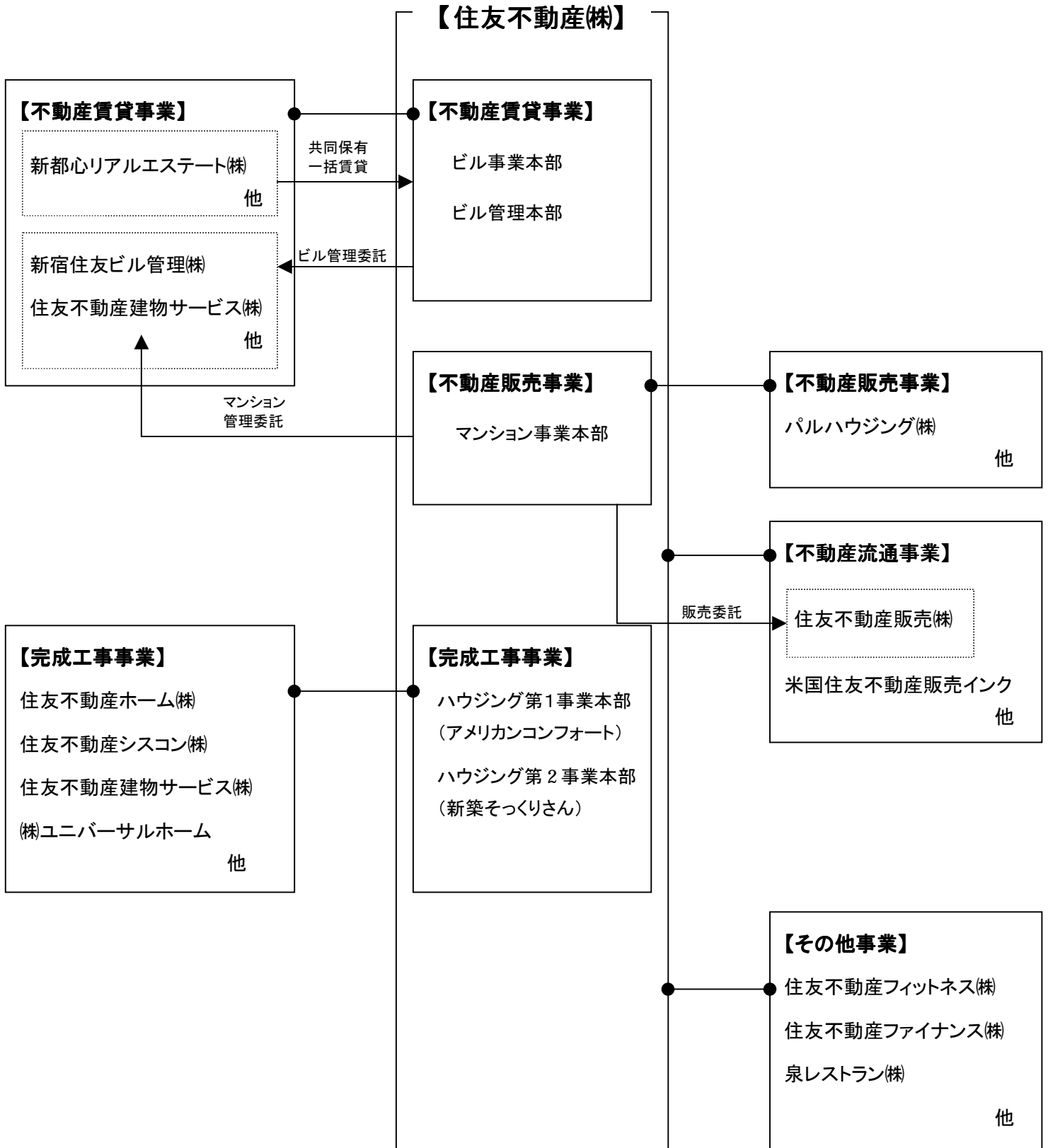
住友不動産販売(株)ほかは、不動産販売仲介および住宅の販売代理をしております。

(5) その他の事業

住友不動産フィットネス(株)がフィットネスクラブ事業を、住友不動産ファイナンス(株)がファイナンス事業を行っているほか、泉レストラン(株)が飲食業を行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売(株)が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、(株)ユニバーサルホームが日本証券業協会に株式を店頭登録しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



経 営 方 針**(1) 中期経営計画と対処すべき課題**

当社は、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年前倒して達成いたしました。

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。

(i) 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 (平成13年3月期比約4割増)
- ・連結経常利益 700億円程度 (平成13年3月期比約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。

(ii) 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(株)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(株)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。

(iii) 資産内容に対する課題解決の状況

当社は経営再建 5 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 月期強制適用開始、新成長 3 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該事業年度末に 4.5%まで引き上げ、さらに、平成 16 年 3 月期は 6%弱に達する見込みが立ちました。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 年計画累計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)

(iv) 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、再建 5 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あります。

(2) 会社の利益配分に関する基本方針

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、あわせて長期的かつ安定的な事業展開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、連結 1 株利益が過去最高となりましたが、自己資本の充実に優先し、前期同様年 6 円とさせていただく予定であります。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方

株式投資単位の引下げは、個人投資家の株式市場への参加を促し、株式の流動性を高める有用な施策の一つではありますが、当社株式の株価、出来高、株主数、株主構成をみますと、流動性は十分確保されておりますので、現時点で投資単位を引下げる必要性はないと判断しております。

今後、株式市場の動向や上記各指標の推移を考慮し、適宜検討してまいります。

経営成績及び財政状態**(1) 経営成績****業績全般**

当該事業年度の営業成績は、営業収益 4,978 億 76 百万円（前期比 + 386 億 31 百万円）、営業利益 803 億 70 百万円（前期比 + 51 億 51 百万円）、経常利益 471 億 42 百万円（前期比 + 86 億 33 百万円）、当期純利益 229 億 96 百万円（前期比 + 410 億 4 百万円）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 37 億 50 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㈱の一般貸付金繰上処分実施に伴う約 650 億円の特別損失がなくなり、当期純利益は黒字に転換、営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益の全ての段階において過去最高となりました。

新成長 3 カ年計画の 2 年目にあたる次事業年度は、営業収益 5,500 億円、営業利益 900 億円、経常利益 560 億円、当期純利益 300 億円を予想しております。新成長 3 カ年計画達成に向けて、着実に増収増益を継続してまいります。

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。一転して当該事業年度においては、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、当該事業年度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」や「芝公園ファーストビル」などの通期稼働、「住友不動産芝公園タワー」などの新規稼働、および、新宿住友ビル 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 1,780 億 33 百万円（前期比 + 134 億 58 百万円）、営業利益 492 億 24 百万円（前期比 + 27 億 87 百万円）を計上いたしました。

次事業年度は、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」、「西新宿6丁目再開発ビル」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。

次事業年度は、営業収益1,930億円、営業利益555億円を見込んでおります。

不動産販売事業部門

本事業部門の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、当該事業年度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、マンション、戸建て、宅地の合計で、4,146戸（前期比+520戸）を販売計上、不動産販売事業収益1,704億28百万円（前期比+212億32百万円）、営業利益243億88百万円（前期比+46億94百万円）と大幅な増収増益となりました。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）と史上最高を更新いたしました。

次事業年度は、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、当該事業年度並みの営業利益を確保することが課題です。次事業年度マンション計上予定戸数4,400戸（前期比+10%）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）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。

次事業年度は、営業収益1,890億円、営業利益240億円を見込んでおります。

完成工事業部門

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。当社も、新築一戸建て受注件数が前期比減少を余儀なくされ、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」の受注増でカバーしたものの、当該事業年度の受注総額は1,121億72百万円（前期比+24億67百万円）にとどまりました。

当該事業年度の営業成績を事業別に概観いたしますと、「新築そっくりさん」は受注件数3,770件（前期比+819件）、完工件数3,547件（前期比+883件）と高成長を続けたものの、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）、完工棟数1,358棟（前期比+54棟）、ツーバイフォー工法の中高級注文住宅

を手がける住友不動産ホーム(株)は受注棟数1,108棟(前期比195棟)、完工棟数1,189棟(前期比110棟)と厳しい結果になりました。

このほか、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、一般リフォーム、内・外装工事等を含め、完成工事業業収益1,153億29百万円(前期比+17億80百万円)、営業利益47億72百万円(前期比+7億55百万円)を計上いたしました。

次事業年度も、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、当該事業年度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、次事業年度で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。

次事業年度は、営業収益1,300億円、営業利益60億円を見込んでおります。

不動産流通事業部門

中古住宅市場におきましては、物件価格の値ごろ感に減税、低金利効果が加わったことによって好調な市況が続いておりましたが、当該事業年度は、取引価格が引き続き下落基調で推移したほか、失業率の上昇など景況感の悪化を反映してか、市場取引件数が前年対比減少に転じたため、市場全体の取扱高は前期を下回りました。

このような環境下、当該事業年度の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗を8カ店増設して目標としていた「全国200店舗体制」を達成(当期末現在合計201店舗)し、収益の拡大に努めましたが、取り扱い件数が増加して市場シェアが拡大したものの、価格下落の影響で1件あたりの手数料収入が減少、営業収益は361億84百万円(前期比+13億2百万円)と微増にとどまり、営業利益は79億53百万円(前期比7億67百万円)と5期ぶりの減益になりました。

次事業年度も、中古住宅市場が活性化し、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。

当社は、引き続き新規出店を行う一方、既に導入を完了したCRMシステムの本格稼働を通じて情報の共有化による既存店舗の充実と生産性の向上を図るとともに、増加が見込まれる法人ニーズへの対応や、賃貸住宅仲介など業務の多角化も推進し、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。

次事業年度は、営業収益380億円、営業利益85億円を見込んでおります。

(2) 財政状態

キャッシュフローの状況

当該事業年度のキャッシュフローは、営業活動におけるキャッシュフロー 441 億 270 百万円（前期比 + 408 億 710 百万円）、投資活動におけるキャッシュフロー 122 億 700 百万円（前期比 993 億 830 百万円）、財務活動におけるキャッシュフロー 625 億 420 百万円（前期比 + 3 億 100 百万円）となり、その結果現金及び現金同等物の残高は 875 億 670 百万円（前期比 48 億 110 百万円）となりました。

当社は、新成長 3 年計画期間中、営業活動におけるキャッシュフローの範囲内で賃貸設備の増強投資を行い、資産の売却および事業資金の効率化によって有利子負債を削減することを、基本方針としております。

当該事業年度においては、営業活動によって 441 億 270 百万円のキャッシュフローを獲得し、562 億 400 百万円の有形固定資産投資を行いました。主な投資内訳は、「住友不動産芝公園タワー」、「住友不動産飯田橋ビル 3 号館」などの賃貸用建物建設費約 320 億円、「汐留 D 北 1 街区」、「同 2 街区」などの賃貸用ビル建設用地取得費約 240 億円でした。

また、資産売却および事業資金効率化として、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 309 億 150 百万円、当社のマンション分譲事業の共同投資事業出資を募集することによって 612 億 320 百万円の資金回収を行い、連結有利子負債（借入金、社債、コマーシャルペーパーの合計額）を 898 億 600 百万円返済いたしました。

次事業年度は、「六本木 1 丁目再開発ビル」完成に伴う保留床取得代金予定額 630 億円を中心に、850 億円の設備投資を予定しておりますが、営業キャッシュフロー見込み額 710 億円、および、テナントからの預り敷金見込み額 140 億円によって概ね賄う計画としております。連結有利子負債額は、「住友不動産ファンド（サーフ）」の販売や資産売却などの回収資金で 400 億円程度削減を進める予定としております。

資産、負債の主要な増減

当該事業年度末における総資産合計額は 1 兆 9,727 億 350 百万円で、前期末比 692 億 500 百万円の増加となりました。賃貸設備増強投資によって有形固定資産残高が 1 兆 2,000 億 520 百万円と前期末比 530 億 510 百万円増加したのが主たる要因です。

また、負債合計額は 1 兆 7,465 億 770 百万円で、前期末比 475 億 510 百万円増加いたしました。連結有利子負債が 1 兆 1,858 億 790 百万円と前期末比 897 億 810 百万円減少したものの、共同投資事業出資預り金等の長期預り金が 1,051 億 630 百万円増加したのが主たる要因です。連結有利子負債の長期比率は当該事業年度末 74%（前期末 75%）に、固定金利比率は当該事業年度末 73%（前期末 79%）となっております。

なお、連結有利子負債に保証、保証予約を加えたグループ総有利子負債は、当該事業年度末で 1 兆 1,928 億 550 百万円となり、前期末比 928 億 820 百万円減少いたしました。

連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	当連結会計年度 (14.3.31現在)		前連結会計年度 (13.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)		%		%		%
I 流動資産						
現金・預金	87,472		91,986		△ 4,514	
受取手形・営業未収入金	20,347		19,435		911	
営業貸付金	106,695		107,394		△ 698	
有価証券	—		401		△ 401	
販売用不動産エクイティ	21,915		—		21,915	
たな卸資産	156,535		149,214		7,320	
繰延税金資産	20,618		16,368		4,249	
その他	29,152		26,595		2,557	
貸倒引当金	△ 37,737		△ 37,067		△ 669	
流動資産合計	404,998	20.5	374,328	19.7	30,670	8.2
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物・構築物	334,601		306,671		27,930	
土地	925,282		916,447		8,835	
建設仮勘定	47,370		24,274		23,096	
その他	16,636		15,142		1,493	
減価償却累計額	△ 123,838		△ 115,534		△ 8,304	
有形固定資産合計	1,200,052	60.8	1,147,000	60.2	53,051	4.6
2.無形固定資産	68,986	3.5	72,533	3.8	△ 3,547	△ 4.9
3.投資その他の資産						
投資有価証券	48,992		49,791		△ 798	
差入保証金・敷金	187,652		196,242		△ 8,589	
繰延税金資産	5,186		20,153		△ 14,966	
その他	83,019		81,595		1,423	
貸倒引当金	△ 26,153		△ 38,115		11,962	
投資その他資産合計	298,698	15.2	309,666	16.3	△ 10,968	△ 3.5
固定資産合計	1,567,736	79.5	1,529,200	80.3	38,535	2.5
資産合計	1,972,735	100.0	1,903,529	100.0	69,205	3.6

(単位 百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (14.3.31現在)		前連結会計年度 (13.3.31現在)		増 減	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負 債 の 部)		%		%		%
I 流動負債						
支払手形・営業未払金	37,823		30,206		7,616	
短期借入金	441,310		330,811		110,498	
コマーシャル・ペーパー	63,900		113,000		△ 49,100	
一年内償還予定社債	78,800		117,690		△ 38,890	
未払法人税等	2,452		2,826		△ 373	
繰延税金負債	19		31		△ 12	
賞与引当金	2,407		2,487		△ 79	
その他	138,693		112,406		26,286	
流動負債合計	765,406	38.8	709,459	37.2	55,946	7.9
II 固定負債						
社債	262,784		308,320		△ 45,536	
長期借入金	339,085		405,839		△ 66,753	
繰延税金負債	47		82		△ 35	
退職給付引当金	3,743		3,387		356	
役員退職慰労引当金	282		255		26	
預り保証金・敷金	185,678		187,464		△ 1,785	
長期預り金	186,572		—		186,572	
その他	2,978		84,217		△ 81,239	
固定負債合計	981,171	49.8	989,566	52.0	△ 8,394	△ 0.8
負債合計	1,746,577	88.6	1,699,026	89.2	47,551	2.8
(少数株主持分)						
少数株主持分	12,390	0.6	11,060	0.6	1,329	12.0
(資本の部)						
I 資本金	86,787	4.4	86,773	4.5	13	0.0
II 資本準備金	96,821	4.9	96,821	5.1	—	—
III 連結剰余金	32,165	1.6	11,672	0.6	20,492	175.6
	215,774	10.9	195,267	10.2	20,506	10.5
IV その他有価証券評価差額金	2,158	△ 0.1	1,016	0.1	△ 3,175	
V 為替換算調整勘定	182	0.0	△ 2,839	△ 0.1	3,021	
VI 自己株式	30	△ 0.0	△ 1	△ 0.0	△ 28	
資本合計	213,767	10.8	193,442	10.2	20,324	10.5
負債、少数株主持分及び資本合計	1,972,735	100.0	1,903,529	100.0	69,205	3.6

連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)		前連結会計年度 (12.4.1 ~ 13.3.31)		増 減 金 額
		金 額	百分比	金 額	百分比	
I 営 業 収 益		497,876	100.0	459,245	100.0	38,631
II 営 業 原 価		377,198	75.8	349,597	76.1	27,600
売 上 総 利 益		120,678	24.2	109,648	23.9	11,030
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		40,308	8.1	34,429	7.5	5,878
営 業 利 益		80,370	16.1	75,218	16.4	5,151
IV 営 業 外 収 益						
受取利息及び受取配当金		1,026		1,186		
そ の 他		1,203	0.5	2,738	0.8	△ 1,695
V 営 業 外 費 用						
支払利息及びコミーシャル・ハ°-利息		28,700		35,395		
そ の 他		6,757	7.1	5,239	8.8	△ 5,177
経 常 利 益		47,142	9.5	38,509	8.4	8,633
特 別 利 益						
投資有価証券売却益		69		—		
関係会社清算分配益		—		128		
そ の 他		1	0.0	—	0.0	△ 57
特 別 損 失						
投資有価証券評価損		3,750		—		
固定資産売却損		201		374		
固定資産除却損		477		501		
貸付債権売却・整理損		—		50,111		
貸倒引当金繰入額		—		14,828		
退職給付会計移行時差異償却		—		1,680		
そ の 他		450	1.0	227	14.7	△ 62,843
税金等調整前当期純利益(損失)		42,333	8.5	△ 29,085	△ 6.3	71,419
法人税、住民税及び事業税		4,608		5,097		
法人税等調整額		13,108	3.6	△ 18,221	△ 2.8	30,840
少数株主利益(減算)		1,621	0.3	2,047	0.4	△ 425
当期純利益(損失)		22,996	4.6	△ 18,008	△ 3.9	41,004

連結剰余金計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目	当連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)		前連結会計年度 (12.4.1 ~ 13.3.31)		増 減
	金 額		金 額		金 額
連結剰余金期首残高		11,672		31,941	20,269
連結剰余金増加高					
連結子会社減少による 連結剰余金増加高	-	-	195	195	195
連結剰余金減少高					
配 当 金	2,440		2,440		
役 員 賞 与	17		15		
連結子会社減少による 連結剰余金減少高	45	2,503	-	2,455	47
IV 当期純利益又は損失 ()		22,996		18,008	41,004
連結剰余金期末残高		32,165		11,672	20,492

連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科目	期 別	当連結会計年度 (13.4.1~14.3.31)	前連結会計年度 (12.4.1~13.3.31)	増 減
		金 額	金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
1. 税金等調整前当期純利益又は損失(△)		42,333	△ 29,085	71,419
2. 減価償却費		10,731	10,376	354
3. 連結調整勘定償却額		-	△ 10	10
4. 貸倒引当金の減少額(△)		△ 11,292	△ 36,258	24,966
5. 退職給付引当金の増加額		-	1,818	△ 1,818
6. 会員権評価損		-	16	△ 16
7. 投資有価証券評価損		3,750	-	3,750
8. 固定資産除却損		477	255	222
9. 固定資産売却損		201	374	△ 173
10. 受取利息及び受取配当金		△ 1,026	△ 1,186	160
11. 支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息		28,700	35,395	△ 6,694
12. 販売用不動産エクイティの増加額		△ 9,112	-	△ 9,112
13. 売上債権の増加額(△)又は減少額		△ 858	272	△ 1,131
14. たな卸資産の増加額		△ 7,362	△ 21,194	13,831
15. 営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額		12,565	96,301	△ 83,736
16. 仕入債務の増加額又は減少額(△)		7,588	△ 12,340	19,929
17. 前受金の増加額		2,823	7,384	△ 4,560
18. その他		△ 1,382	△ 7,302	5,920
小 計		78,137	44,815	33,322
19. 利息及び配当金の受取額		857	1,328	△ 470
20. 利息の支払額		△ 29,894	△ 37,202	7,307
21. 法人税等の支払額		△ 4,973	△ 5,685	712
営業活動によるキャッシュ・フロー		44,127	3,255	40,871
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期貸付金の純増減		-	178	△ 178
2. 有形固定資産の取得による支出		△ 56,240	△ 55,014	△ 1,225
3. 有形固定資産の売却による収入		4,263	79,582	△ 75,318
4. 投資有価証券の取得による支出		△ 22,133	△ 18,428	△ 3,704
5. 投資有価証券の売却による収入		924	2,659	△ 1,734
6. 出資金による支出		△ 12,370	△ 12,405	35
7. 出資金回収による収入		24	134	△ 109
8. 差入保証金・敷金による支出		△ 4,882	△ 7,701	2,818
9. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		13,390	58,598	△ 45,207
10. 預り保証金・敷金返還による支出		△ 13,198	△ 8,800	△ 4,397
11. 預り保証金・敷金による収入		11,406	17,192	△ 5,785
12. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		97,392	55,397	41,994
13. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		△ 5,245	△ 95	△ 5,150
14. その他		△ 1,123	295	△ 1,418
投資活動によるキャッシュ・フロー		12,207	111,591	△ 99,383
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		42,812	△ 120,295	163,107
2. コマーシャル・ペーパーの純増減		△ 49,100	87,199	△ 136,299
3. 社債の発行による収入		61,258	70,000	△ 8,742
4. 社債の償還による支出		△ 145,684	△ 133,690	△ 11,994
5. 長期借入金による収入		136,896	154,500	△ 17,604
6. 長期借入金の返済による支出		△ 136,042	△ 149,623	13,580
7. 自己株式の売買による支出(△)		△ 28	△ 0	△ 27
8. 配当金の支払額		△ 2,439	△ 2,436	△ 3
9. 少数株主への配当金支払額		△ 210	△ 206	△ 3
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		15,938	29,149	△ 13,211
11. その他		14,058	2,550	11,508
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 62,542	△ 62,853	310
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		1,395	151	1,243
V 現金及び現金同等物増加額又は減少額		△ 4,811	52,145	△ 56,957
VI 現金及び現金同等物の期首残高		92,379	40,235	52,143
VII 子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額		-	0	0
VIII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		△ 0	△ 2	2
IX 現金及び現金同等物の期末残高		87,567	92,379	△ 4,811

連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 連結の範囲および持分法の適用に関する事項

(1) 連結子会社の数および主要な会社名

連結子会社 29社

(主要な会社名) 住友不動産販売(株)、住友不動産ホーム(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、新都心リアルエステート(株)

(2) 連結範囲の異動

連結(新規) 3社

ウエル横浜(株)、ステップ不動産販売(株)、ステップ・ローン・パートナーズ(株)
(新規設立による)

連結(除外) 1社

住友不動産ニューヨーク(会社清算による)

2. 連結子会社の決算日等に関する事項

連結決算日(3月31日)と決算日が異なる連結子会社は次のとおりであります。

在外子会社(香港住友置業有限公司を除く) (決算日: 12月31日)

泉不動産(株)および(有)クベレ (決算日: 2月28日)

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一致しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

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。

その他有価証券

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。

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

なお、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。

(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。

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

主として個別法に基づく原価法によっております。

(4) 固定資産の減価償却または償却の方法

有形固定資産

当社および国内連結子会社は、建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。

一部国内連結子会社は平成 10 年 4 月 1 日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。また、在外連結子会社は当該国の会計基準に基づき、主として定額法を採用しております。

なお、耐用年数及び残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

無形固定資産

ソフトウェア

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5 年）による定額法を採用しております。

投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。

なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

(5) 引当金の計上基準

貸倒引当金

連結会社相互間債権債務消去後の営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。

退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお、数理計算上の差異は、翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

役員退職慰労引当金

国内連結子会社 2 社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支給額を計上しております。

(6) 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。

(7)ヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理を、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
為替予約	外貨建金銭債務および外貨建予定取引
金利スワップ	借入金、社債および預り金

ヘッジ方針

社内規程等に基づき為替および金利リスクをヘッジすることとしております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約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。

(8)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。

4. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。

(会計処理の変更)

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益および費用は、従来、営業外収益および営業外費用に計上しておりましたが、当連結会計年度より営業収益として計上する方法に変更いたしました。

この変更は平成13年6月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が決議され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理」が追加されたことに伴ない、今後同取引は営業取引として積極的に行われることになったため、営業収益に計上することとしたものであります。

この変更の結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業収益、売上総利益および営業利益は3,426百万円増加いたしました。経常利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響については、（セグメント情報）に記載しております。

(注記事項)

1. 連結貸借対照表関係

	<u>当連結会計年度</u>	<u>前連結会計年度</u>
(1) 担保提供資産	1,412 百万円	1,467 百万円
(2) 保証債務	6,965 百万円	8,296 百万円
保証予約債務	9 百万円	1,780 百万円
(3) 非連結子会社および関連会社の株式等	5,805 百万円	5,799 百万円

(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。

前連結会計年度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、当連結会計年度において販売用不動産エクイティに振替えております。

2. 連結キャッシュ・フロー計算書関係

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	<u>当連結会計年度</u>	<u>前連結会計年度</u>
現金・預金勘定	87,472 百万円	91,986 百万円
預託期間3ヶ月超の定期預金	9 百万円	8 百万円
MMF(有価証券)	104 百万円	401 百万円
現金及び現金同等物	<u>87,567 百万円</u>	<u>92,379 百万円</u>

セグメント情報

[1] 事業の種類別セグメント情報

当連結会計年度(平成13年4月1日から平成14年3月31日まで)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
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	176,243	170,428	108,336	35,966	6,902	497,876	-	497,876
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,790	-	6,993	218	3,494	12,495	(12,495)	-
計	178,033	170,428	115,329	36,184	10,396	510,371	(12,495)	497,876
営業費用	128,808	146,039	110,557	28,230	10,383	424,020	(6,513)	417,506
営業利益	49,224	24,388	4,772	7,953	12	86,351	(5,981)	80,370
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,506,120	193,374	20,299	21,043	110,411	1,851,248	121,486	1,972,735
減価償却費	9,942	99	175	212	70	10,499	231	10,731
資本的支出	63,839	414	210	273	71	64,809	654	65,463

前連結会計年度(平成12年4月1日から平成13年3月31日まで)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
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	163,046	149,195	104,548	34,702	7,751	459,245	-	459,245
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,528	-	9,000	179	6,461	17,168	(17,168)	-
計	164,574	149,195	113,548	34,881	14,212	476,413	(17,168)	459,245
営業費用	118,137	129,501	109,532	26,160	8,865	392,197	(8,170)	384,026
営業利益	46,437	19,694	4,016	8,721	5,347	84,216	(8,997)	75,218
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,415,769	152,263	25,265	27,200	115,332	1,735,831	167,698	1,903,529
減価償却費	9,707	50	187	178	84	10,208	168	10,376
資本的支出	45,721	514	333	732	125	47,427	453	47,881

(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 : 中高層住宅、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅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 : レストラン事業、ファイナンス事業、フィットネス事業など

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は 5,091 百万円で、主として連結財務諸表提出会社での一般管理部門に係る費用です。

4. (会計処理の変更)に記載のとおり、当連結会計年度より連結財務諸表提出会社の特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益および費用の計上方法を変更し、また、(注記事項)「連結貸借対照表関係」に記載のとおり、当連結会計年度において販売用不動産エクイティへの振替えをしております。これらの変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「不動産賃貸」において営業収益および営業利益がそれぞれ 3,426 百万円多く、資産が 44,221 百万円多く計上され、「不動産販売」において資産が 22,101 百万円多く計上され、「消去又は全社」において資産が 66,323 百万円少なく計上されております。

[2] 所在地別セグメント情報

当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が 90%を超えているため、記載を省略しております。

[3] 海外営業収益

当連結会計年度においては、本邦営業収益が連結営業収益の 90%を超えているため、記載を省略しております。

生産、受注及び販売の状況

1. 生産の状況

該当事項はありません。

2. 受注の状況

(単位:百万円)

セグメント名	当連結会計年度 (13.4.1~14.3.31)	前連結会計年度 (12.4.1~13.3.31)
完成工事	112,172	109,704

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

3. 販売の状況

不動産販売事業セグメント

区分	当連結会計年度 (13.4.1~14.3.31)		前連結会計年度 (12.4.1~13.3.31)	
	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)
住宅分譲 (マンション・建売)	百万円 164,935	戸・件 4,013	百万円 140,946	戸・件 3,526
宅地分譲	5,246	133	8,142	100
その他	246	—	107	—
合計	170,428	4,146	149,195	3,626

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売の実績を把握することは困難であります。

リ ー ス 取 引

当 連 結 会 計 年 度 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)				前 連 結 会 計 年 度 (自 平成12年4月1日 至 平成13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)借手側 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)借手側 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	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
	百万円	百万円	百万円		百万円	百万円	百万円
建 物	9,865	1,406	8,458	建 物	3,376	976	2,400
工具器具・備品	847	361	485	工具器具・備品	739	343	395
そ の 他	593	250	342	そ の 他	325	139	186
合 計	11,306	2,019	9,286	合 計	4,442	1,460	2,982
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。				同 左			
未経過リース料期末残高相当額				未経過リース料期末残高相当額			
1年内 1,698 百万円				1年内 708 百万円			
1年超 7,588 百万円				1年超 2,273 百万円			
合 計 9,286 百万円				合 計 2,982 百万円			
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。				同 左			
支払リース料及び減価償却費相当額				支払リース料及び減価償却費相当額			
支 払 リ ー ス 料 1,011 百万円				支 払 リ ー ス 料 824 百万円			
減 価 償 却 費 相 当 額 1,011 百万円				減 価 償 却 費 相 当 額 824 百万円			
減価償却費相当額の算定方法				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			
(1)借手側				(1)借手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 4,910 百万円				1年内 4,900 百万円			
1年超 54,964 百万円				1年超 59,821 百万円			
合 計 59,874 百万円				合 計 64,722 百万円			
(2)貸手側				(2)貸手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 89 百万円				1年内 97 百万円			
1年超 922 百万円				1年超 1,019 百万円			
合 計 1,011 百万円				合 計 1,116 百万円			
3.転貸リース取引				3.転貸リース取引			
(1)借手側				(1)借手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 7 百万円				1年内 11 百万円			
1年超 0 百万円				1年超 8 百万円			
合 計 8 百万円				合 計 20 百万円			
(2)貸手側				(2)貸手側			
未経過リース料				未経過リース料			
1年内 48 百万円				1年内 51 百万円			
1年超 42 百万円				1年超 91 百万円			
合 計 91 百万円				合 計 142 百万円			

有 価 証 券

当連結会計年度末(平成14年3月31日現在)

1. 満期保有の債券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの 国債・地方債等	1,169	1,188	19
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの 国債・地方債等	9	9	0
合 計	1,179	1,198	19

2. その他有価証券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの			
株 式	11,287	14,256	2,969
その他	0	0	0
(小 計)	11,288	14,257	2,969
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの			
株 式	31,894	25,658	6,235
その他	1,328	1,247	81
(小 計)	33,223	26,906	6,317
合 計	44,511	41,163	3,347

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

(1) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
MMF	104
非上場株式	6,773
優先出資証券等	23,032
合 計	29,910

(注) のうち 21,915 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。

4. その他の有価証券のうち満期のあるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額 (単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券				
国債・地方債等	202	976	600	-
その他	-	736	-	-
合 計	202	1,712	600	-

売買目的の有価証券、および当連結会計年度中の保有目的の変更はありません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券については、売却損益の合計額が僅少であるため、記載を省略しております。

前連結会計年度末(平成13年3月31日現在)

1. 満期保有の債券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの 国債・地方債等	1,232	1,261	29
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの 国債・地方債等	-	-	-
合 計	1,232	1,261	29

2. その他有価証券で時価のあるもの (単位:百万円)

区 分	取得原価	連結貸借対照表 計 上 額	差 額
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えるもの 株 式	11,309	16,187	4,878
その他	-	-	-
(小 計)	11,309	16,187	4,878
連結貸借対照表計上額が取得原 価を超えないもの 株 式	14,620	12,034	2,585
その他	1,718	1,314	404
(小 計)	16,339	13,348	2,990
合 計	27,648	29,536	1,888

3. 時価評価されていない主な有価証券の内容および連結貸借対照表計上額

(1) その他有価証券

(単位:百万円)

内 容	連結貸借対照表計上額
MMF	401
非上場株式	7,204
優先出資証券等	12,903
合 計	20,508

4. その他の有価証券のうち満期のあるものおよび満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額 (単位:百万円)

区 分	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
債 券 国債・地方債等	168	1,063	-	-
その他	-	1,067	9	-
合 計	168	2,131	9	-

売買目的の有価証券、および当連結会計年度中の保有目的の変更はありません。また、当連結会計年度中に売却したその他有価証券については、売却損益の合計額が僅少であるため、記載を省略しております。

デリバティブ取引

1. 取引の時価等に関する事項

当連結会計年度末(平成14年3月31日現在)

当社グループは、デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

前連結会計年度末(平成13年3月31日現在)

当社グループは、デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

関連当事者との取引

1. 役員および個人主要株主等

(単位:百万円)

属性	氏名	住所	資本金	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	鈴木省三	/	/	当社取締役	0.00%	/	/	住宅の分譲	34	-	-

(注1) 取引金額は消費税等を含んでおりません。

(注2) 住宅の分譲価格は、市場価格を勘案して決定しております。

税効果会計

(平成14年3月31日現在)

1. 繰延税金資産の発生時の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	24,398 百万円
販売用不動産評価損	6,612
未実現利益の消去	3,937
その他有価証券評価差額金	1,468
その他	4,907
繰延税金資産小計	41,322 百万円
評価性引当額	15,583
繰延税金資産合計	25,738 百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等との差異原因の主な項目別内訳

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

退 職 給 付

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社 1 社は適格年金制度を採用し、その他の子会社（退職金制度のないものを除く）は退職一時金を給付（一部子会社は適格年金制度との併用）している。

2. 退職給付債務に関する事項

	当連結会計年度 平成 14 年 3 月 31 日現在 (百万円)	前連結会計年度 平成 13 年 3 月 31 日現在 (百万円)
イ．退職給付債務	6,275	5,623
ロ．年金資産	2,101	2,091
ハ．未積立退職給付債務（イ+ロ）	4,174	3,531
ニ．未認識数理計算上の差異	430	144
ホ．連結貸借対照表計上額純額（ハ+ニ）	3,743	3,387
ヘ．退職給付引当金（ホ）	3,743	3,387

(注) 一部の連結子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用している。

3. 退職給付費用に関する事項

	当連結会計年度 自平成 13 年 3 月 31 日 至平成 14 年 3 月 31 日 (百万円)	前連結会計年度 自平成 12 年 3 月 31 日 至平成 13 年 3 月 31 日 (百万円)
イ．勤務費用（注 2）	444	398
ロ．利息費用	154	146
ハ．期待運用収益	61	56
ニ．会計基準変更時差異の費用処理額	-	1,680
ホ．数理計算上の差異の費用処理額	144	-
ヘ．退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ+ホ）	681	2,169

	当連結会計年度 平成 14 年 3 月 31 日	前連結会計年度 平成 13 年 3 月 31 日
(注 1) 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金 101 百万円を支払っている。		上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金 58 百万円を支払っている。
(注 2) 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「イ．勤務費用」に計上している。		同 左

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

	当連結会計年度 自平成 13 年 3 月 31 日 至平成 14 年 3 月 31 日	前連結会計年度 自平成 12 年 3 月 31 日 至平成 13 年 3 月 31 日
イ．退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	同 左
ロ．割引率	2.5% (一部子会社は 2.0%)	3.0% (一部子会社は 2.5%)
ハ．期待運用収益率	2.5%	3.0%
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)	同 左
ホ．会計基準変更時差異の処理年数	一括費用処理	同 左