



## 平成18年3月期 決算短信（連結）

平成18年5月18日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東証・大証一部

コード番号 8830

本社所在都道府県 東京都

(URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>)

代表者 役職名 代表取締役社長 氏名 高島準司

問合せ先責任者 役職名 執行役員企画部長 氏名 尾台賀幸 TEL (03)3346-1042

決算取締役会開催日 平成18年5月18日

米国会計基準採用の有無 無

### 1. 18年3月期の連結業績（平成17年4月1日～平成18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	%
18年3月期	646,525	4.9	112,023	11.7	87,038	17.0
17年3月期	616,114	7.4	100,291	4.5	74,393	12.8

	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	%	%	%
18年3月期	32,506	109.1	68.33	—	9.3	3.8	13.5
17年3月期	15,547	146.0	32.64	32.64	5.0	3.5	12.1

(注) ①持分法投資損益 18年3月期 一百万円 17年3月期 一百万円

②期中平均株式数(連結) 18年3月期 475,198,834株 17年3月期 475,409,053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
18年3月期	2,460,080	375,656	15.3	790.74
17年3月期	2,136,329	320,097	15.0	673.40

(注) 期末発行済株式数(連結) 18年3月期 475,024,363株 17年3月期 475,305,241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
18年3月期	11,357	△209,658	209,299	116,155
17年3月期	48,031	△60,819	△16,260	103,237

#### (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 22社 持分法適用非連結子会社数 一社 持分法適用関連会社数 一社

#### (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 一社 (除外) 一社 持分法(新規) 一社 (除外) 一社

### 2. 19年3月期の連結業績予想（平成18年4月1日～平成19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	310,000	45,000	25,000
通期	700,000	105,000	47,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 98円94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基づいており、実際の業績は予想と異なることがあります。

なお、上記業績予想に関する事項は、添付資料の6～8ページを参照してください。

## 1. 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、S P C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（S P C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、S P C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、住友不動産建物サービス㈱ほかに委託しております。

### (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)完成工事業

当社（ハウジング第一事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第二事業本部）は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（ハウジング第二事業本部）および住友不動産シスコ㈱ほかがり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

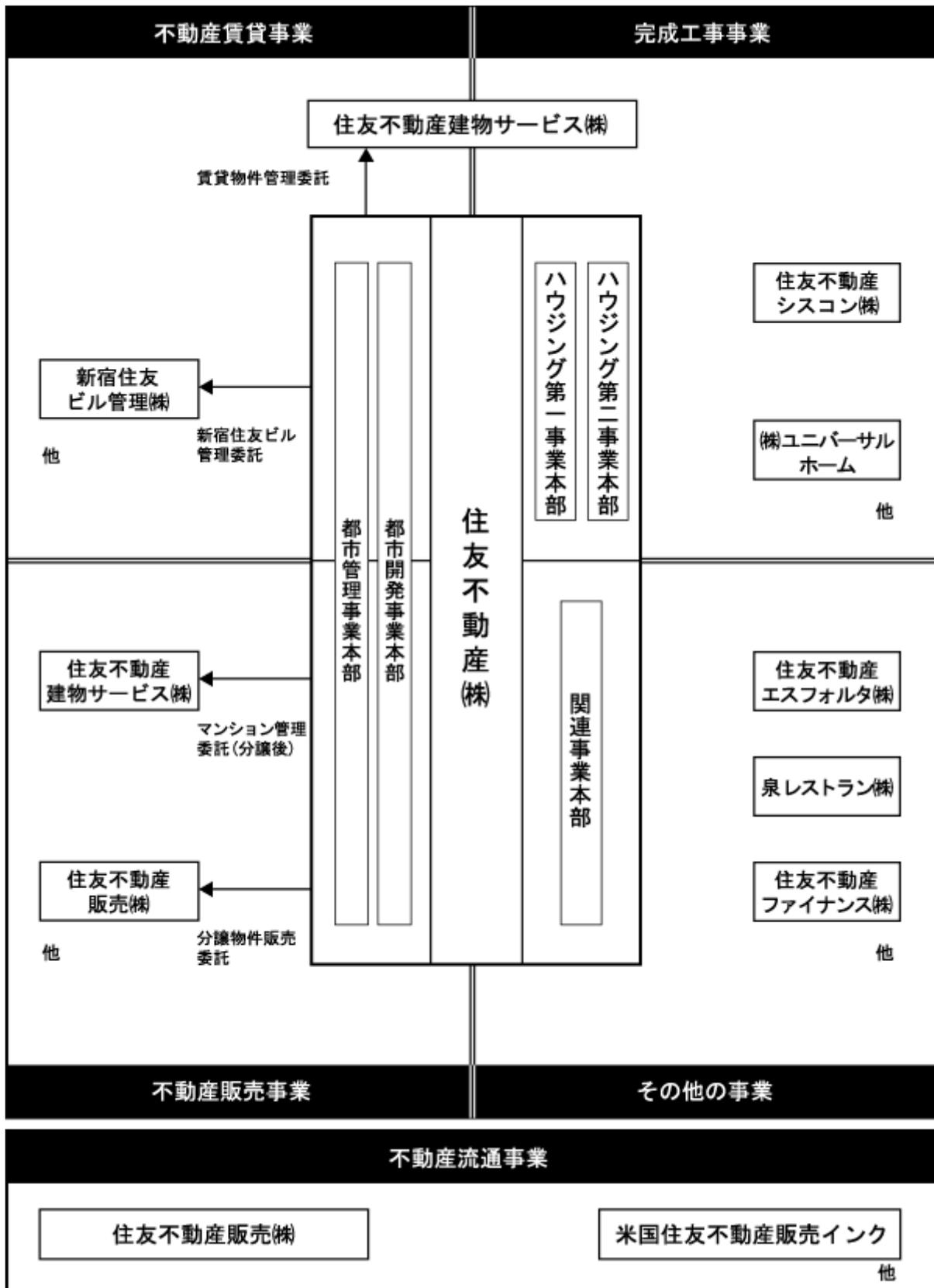
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

### (5)その他の事業

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。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、㈱ユニバーサルホームがJ A S D A Qに株式上場しております。

以上に述べた事項の系統図は次の通りであります。



## 2. 経営方針

### (1) 中期経営計画および目標とする経営指標

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、平成16年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。次期（平成19年3月期）はその最終年度であります。

これは、当社の第2の経営発展段階と位置付ける計画で、  
「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%

※なお、経常利益は、平成18年3月期において上記成長目標の850億円を超過しており、計画最終年度の平成19年3月期は、経常利益1,000億円突破を目指します。

- 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

## (2) 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、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。

平成18年3月期の年間配当金は、巡航成長3ヵ年計画が順調に進捗していることから、1株につき前期比1円増の年10円を予定しております。また、昨年6月開催の定時株主総会において、中間配当制度の導入が承認可決されたため、期末配当は1株につき5円を予定しております。

なお、平成19年3月期は、1株あたり前期比2円増の年12円（うち中間配当6円）を予定しております。

## (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、株主構成等をみますと、流動性は十分確保されておりますので、現時点で投資単子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。

## 3. 経営成績及び財政状態

## (1) 経営成績

## 業績全般

当連結会計年度の営業成績は下表の通りで、当期で9期連続の増収、営業・経常増益を、6期連続の経常最高益を達成いたしました。また、当期純利益も、平成14年3月期の過去最高益を4期ぶりに更新いたしました。

不動産賃貸事業をはじめ主要4部門全てが前期に続き増収増益となった結果、営業収益は6,465億円(前期比+4.9%)、営業利益は1,120億円(同+11.7%)となりました。

営業外損益も、将来の利払いコストを削減するため、相対的に高利率となっていた金利スワップ取引を解約して解約損25億円を計上いたしました。金融収支が前期比26億円改善した結果、差し引き同9億円の改善となり、経常利益は870億円(前期比+17.0%)となりました。

また、特別損益は、新宿住友ビルの再証券化に伴う固定資産売却益152億円、投資有価証券売却益14億円、サブリース賃料減額請求訴訟に伴う和解金17億円など合計185億円を特別利益に計上する一方、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損171億円、減損会計の適用開始に伴う減損損失53億円、賃貸資産を販売用に目的変更したことに伴う減損損失199億円など、合計440億円を特別損失に計上いたしました。その結果、当期純利益は前期比2倍強の325億円となりました。

				(百万円)	
	前期 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増減	次期予想	増減
営業収益	616,114	646,525	+30,410	700,000	+53,475
営業利益	100,291	112,023	+11,731	129,000	+16,977
経常利益	74,393	87,038	+12,644	105,000	+17,962
当期純利益	15,547	32,506	+16,958	47,000	+14,494

次連結会計年度は、上表のとおり10期連続の増収、営業・経常増益を見込み、経常利益1,000億円突破を目指します。また、所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図ることに伴う特別損失発生に備え、ネット200億円の特別損失計上を織り込んでおります。その結果、純利益は前期比45%増の470億円を予想しております。

## 主要セグメント別の概況

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。次連結会計年度も主要4部門全てにおいて増収増益を見込んでおります。

営業収益				(百万円)	
	前期 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増減	次期予想	増減
不動産賃貸	221,234	234,280	+13,046	250,000	+15,720
不動産販売	224,191	224,735	+543	240,000	+15,265
完成工事	127,387	135,157	+7,770	150,000	+14,843
不動産流通	43,444	49,217	+5,772	54,000	+4,783
連結計	616,114	646,525	+30,410	700,000	+53,475

営業利益				(百万円)	
	前期 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増減	次期予想	増減
不動産賃貸	55,867	63,300	+7,432	74,000	+10,700
不動産販売	32,355	33,117	+762	36,000	+2,883
完成工事	8,430	8,745	+315	10,000	+1,255
不動産流通	13,488	16,968	+3,479	19,000	+2,032
連結計	100,291	112,023	+11,731	129,000	+16,977

**<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、企業業績の回復に伴う旺盛なテナント需要により、新築ビルは需給が一段と逼迫して賃料が顕著に上昇、既存ビルにおいてもテナントの活発な増床ニーズをうけて空室率が継続して低下、成約賃料も上昇し始めました。このように市場賃料が上昇した結果、優良ビルから賃料の増額改定がテナントに受け入れられるようになり、その傾向は一般ビルにも広まりつつあります。

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、既存ビルの空室率改善(前期末6.9%から当期末5.7%へ)と「汐留住友ビル」、「東京汐留ビルディング」などの通期稼働、「住友不動産新赤坂ビル」の新規稼働などが寄与し、前期に引き続き大幅な増収増益となりました。

次連結会計年度も、企業の好業績を反映して需要は底堅いものと見込まれ、良好な市場環境が継続するものと思われま。

当社では、既存ビルの空室率改善や賃料の上昇に加え、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働、「(仮称)住友不動産神田ビル」、「(仮称)住友不動産三田ツインビル東館・西館」など7棟の新規稼働を予定しており、引き続き大幅な増収増益を予想しております。

**<不動産販売事業部門>**

当事業部門の95%以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で7年連続8万戸台と高水準の供給が継続する一方、昨年11月に発覚した耐震強度偽装問題の影響が懸念されたものの、引き続き団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や世帯年収の高い共働き世帯などの幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続いております。

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、3月に完成した大規模マンションの円滑な引渡しを優先した結果、マンション、戸建、宅地の合計で前期並みの4,992戸(前期比△2戸)を販売計上するに留まりましたが、営業利益率が14.7%(前期比+0.3%)に改善し、小幅ながら5期連続の増収増益を確保いたしました。また、マンション販売契約戸数は、耐震強度偽装問題による一時的な集客減や札幌で販売中の2棟を解約した影響もあって、4,860戸(前期比△369戸)となりましたが、完成済マンションの未契約戸数は794戸(前期末1,277戸)と大幅に減少いたしました。

	前期 (16. 4. 1～17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1～18. 3. 31)	増 減	次期予想	増 減
マンション契約戸数	5,229	4,860	△369	5,200	+340
計上戸数	4,994	4,992	△2	5,300	+308
マンション・戸建	4,927	4,879	△48	5,200	+321
宅地	67	113	+46	100	△13
期末完成済み未契約戸数	1,277	794	△483		

次連結会計年度も、底堅い需要に支えられ、市況は堅調に推移するものと予想しております。

当社では、マンション、戸建、宅地の合計で5,300戸(前期比+308戸)の販売計上を見込み、6期連続増収増益を目指します。また、マンション、戸建の次期計上予定戸数5,200戸に対する期首時点の契約率は約47%(前期48%)であり、引き続き、販売促進に注力してまいります。

**<完成工事(ハウジング)事業部門>**

当連結会計年度の注文住宅事業は、持家着工戸数の減少傾向が継続して依然厳しい市場環境にありました。当社は、主力の都市型商品「J・URBAN」シリーズが引き続き人気を博したものの、受注棟数は2,122棟(前期比△149棟)となりました。

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、受注棟数前期比+10.2%、計上棟数同+11.5%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続いております。平成7年事業開始以来、累計受注棟数は30,000棟を突破いたしました。

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当事業部門は5期連続の増収増益となりました。

	前期 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減	次期予想	増 減
受注棟数	7,821	8,238	+417	8,900	+662
新築そっくりさん	5,550	6,116	+566	6,700	+584
注文住宅	2,271	2,122	△149	2,200	+78
計上棟数	7,076	7,687	+611	8,500	+813
新築そっくりさん	5,157	5,748	+591	6,500	+752
注文住宅	1,919	1,939	+20	2,000	+61
売上高(百万円)	100,568	110,399	+9,830	122,000	+11,601
新築そっくりさん	55,765	63,117	+7,352	72,000	+8,883
注文住宅	44,803	47,282	+2,478	50,000	+2,718

次連結会計年度は、注文住宅事業では、「J・URBAN」シリーズのさらなる受注拡大を図る一方、不採算支店の撤退による営業効率の改善や工事体制強化による品質の向上など、事業基盤の強化に努めます。

また、「新築そっくりさん」事業では、拠点網をさらに拡充して営業体制を強化し、引き続き事業の拡大を図ります。

**<不動産流通事業部門>**

中古住宅流通市場は、景気回復による雇用環境や所得水準の改善を反映し、中古住宅の取引件数は増加傾向を示しております。また、収益物件や高価格帯の取引が増加し、平均成約価格は首都圏、関西圏ともに上昇いたしました。

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、主力のリテール部門で引き続き直営仲介店舗の増設(6カ店、期末現在224店舗)や既存店舗のリニューアルによって認知度、集客力の向上を図ったほか、インターネット経由の取引拡大による営業効率の改善に努めました。また、ホールセール部門では収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動などに注力いたしました。その結果、当事業部門の営業収益は前期比+13.3%、営業利益は同+25.8%となりました。

	前期 (16. 4. 1~17. 3. 31)	当期 (17. 4. 1~18. 3. 31)	増 減
仲介件数	27,236	27,943	+707
取扱高(百万円)	899,719	928,894	+29,175
取扱単価(百万円)	33.0	33.2	+0.2

次連結会計年度も、引き続き新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを図ります。また、法人仲介においても引き続き不動産ファンドや事業法人、金融機関など顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

**(2) 財政状態****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 11,357百万円 (前期比△ 36,673百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー△209,658百万円 (前期比△148,838百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 209,299百万円 (前期比+225,559百万円)

となり、現金及び現金同等物は12,918百万円増加して116,155百万円となりました。

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、11,357百万円の収入に留まりました。前年同期比では、経常利益や前受金などが増加しましたが、分譲マンション投資の増加を主因として36,673百万円キャッシュ・フローが減少いたしました。

投資活動においては、新規開発投資約1,200億円、「新宿住友ビル」60%持分の優先信託受益権買戻し約725億円など、合計237,024百万円の有形固定資産投資を行う一方、「新宿住友ビル」を再証券化し、差引約743億円の資金回収を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド(サーフ)」などの出資預託金を差引約100億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは209,658百万円の支出となりました。

財務活動においては、将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るため、社債の償還および長期借入金の返済約2,275億円を上回る約3,802億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。また、販売用不動産の積み増しに対応して、短期借入金が約650億円増加するなど、有利子負債が差引約2,286億円増加した結果、209,299百万円の収入となりました。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 70,000百万円 (前期比+ 58,643百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー△66,000百万円 (前期比+143,658百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 30,000百万円 (前期比△179,299百万円)

を予想しております。

**資産、負債の主要な増減**

当連結会計年度末における総資産合計額は2,460,080百万円で、前期末比323,750百万円の増加となりました。分譲マンション投資の増加や賃貸設備投資による有形固定資産の増加が主たる要因です。また、負債合計額は2,069,191百万円で、前期末比265,425百万円増加いたしました。連結有利子負債が1,267,032百万円に増加したことが主たる要因です。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は80% (前期末83%)、固定金利比率は77% (前期末87%) となっております。

## キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成14年3月期	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期
自己資本比率	10.8%	10.5%	14.5%	15.0%	15.3%
時価ベースの 自己資本比率	13.8%	7.9%	30.8%	28.8%	63.1%
ND/OPレシオ	13.5倍	11.6倍	9.4倍	9.2倍	10.1倍
ND/Eレシオ	5.1倍	4.8倍	3.0倍	2.9倍	3.0倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	2.8倍	3.4倍	4.1倍	5.1倍	6.4倍

自己資本比率＝自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率＝株式時価総額(期末株価終値×期末発行済株式総数)÷総資産

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

インタレスト・カバレッジ・レシオ＝(営業利益＋受取利息・配当金)÷支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND/OPレシオ」と「ND/Eレシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて両指標のトレンドを記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益＋受取利息・配当金を使用しております。

### (3) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績および財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断の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。

#### 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き賃料の減額を求め、1件が係属中であります。

「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：平成7年9月25日）、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：同年10月30日）、いわゆるサブリース契約への借地借家法第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これまでの司法判断と異なる内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴しました（控訴日：同年11月13日）。その後、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、同法第32条に基づく賃料減額請求権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第32条の適用を認めたとすえ、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戻しました。

なお、当社は、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。

## 4. 連結財務諸表等

## 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17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		増減
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金・預金		103,234		116,152		12,918
2 受取手形・営業未収入金		31,461		26,240		△ 5,221
3 営業貸付金		56,843		61,994		5,150
4 販売用不動産エクイティ	※ 3	49,434		57,926		8,492
5 たな卸資産		211,179		330,700		119,520
6 繰延税金資産		6,409		18,379		11,970
7 その他		46,368		32,889		△ 13,479
小計		504,931		644,283		139,351
8 貸倒引当金		△ 23,590		△ 25,063		△ 1,473
流動資産合計		481,340	22.5	619,219	25.2	137,878
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物・構築物		403,732		417,502		
減価償却累計額		121,453		129,037		6,186
(2) 土地				1,013,232		77,229
(3) 建設仮勘定				30,641		27,802
(4) その他		17,293		18,075		
減価償却累計額		12,821		13,723		△ 120
有形固定資産合計		1,225,594	57.4	1,336,691	54.3	111,097
2 無形固定資産		55,769	2.6	49,709	2.0	△ 6,060
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券	※ 1,4	170,800		249,696		78,895
(2) 差入保証金・敷金		182,353		192,008		9,654
(3) 繰延税金資産		2,958		2,908		△ 49
(4) その他		38,719		31,255		△ 7,463
小計		394,831		475,868		81,037
(5) 貸倒引当金		△ 21,206		△ 21,408		△ 202
投資その他の資産合計		373,624	17.5	454,460	18.5	80,835
固定資産合計		1,654,988	77.5	1,840,860	74.8	185,872
資産合計		2,136,329	100.0	2,460,080	100.0	323,750

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)		増減
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)
(負債の部)						
I 流動負債						
1 支払手形・営業未払金		45,004		55,304		10,299
2 短期借入金		132,745		197,770		65,025
3 一年内返済予定 長期借入金		132,514		122,814		△ 9,700
4 コマーシャル・ペーパー		40,500		51,500		11,000
5 一年内償還予定社債		92,667		80,874		△ 11,793
6 未払法人税等		7,798		32,555		24,756
7 預り金		193,872		210,645		16,772
8 賞与引当金		2,940		2,915		△ 24
9 その他		71,204		78,080		6,875
流動負債合計		719,247	33.7	832,458	33.8	113,211
II 固定負債						
1 社債		242,441		251,567		9,126
2 長期借入金		397,521		562,507		164,985
3 繰延税金負債		8,249		31,419		23,170
4 退職給付引当金		5,002		4,934		△ 67
5 役員退職慰労引当金		358		236		△ 121
6 預り保証金・敷金		160,273		151,691		△ 8,582
7 長期預り金		267,544		230,820		△ 36,723
8 その他		3,129		3,556		427
固定負債合計		1,084,518	50.7	1,236,732	50.3	152,214
負債合計		1,803,765	84.4	2,069,191	84.1	265,425
(少数株主持分)						
少数株主持分		12,465	0.6	15,232	0.6	2,767
(資本の部)						
I 資本金		122,805	5.8	122,805	5.0	—
II 資本剰余金		132,747	6.2	132,747	5.4	—
III 利益剰余金		49,829	2.3	75,652	3.1	25,823
IV その他有価証券評価差額金		18,964	0.9	46,900	1.9	27,935
V 為替換算調整勘定		△3,582	△0.2	△ 1,214	△0.0	2,368
VI 自己株式	※2	△665	△0.0	△ 1,235	△0.1	△ 569
資本合計		320,097	15.0	375,656	15.3	55,558
負債、少数株主持分 及び資本合計		2,136,329	100.0	2,460,080	100.0	323,750

## ② 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		増減 金額 (百万円)		
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)			
I 営業収益			616,114	100.0		646,525	100.0	30,410
II 営業原価			470,635	76.4		487,804	75.5	17,168
売上総利益			145,478	23.6		158,720	24.5	13,241
III 販売費及び一般管理費			45,187	7.3		46,697	7.2	1,509
営業利益			100,291	16.3		112,023	17.3	11,731
IV 営業外収益								
1 受取利息及び受取配当金		1,390			1,977			
2 その他		863	2,254	0.3	1,066	3,043	0.5	789
V 営業外費用								
1 支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息		19,644			17,642			
2 その他		8,507	28,151	4.6	10,386	28,028	4.3	△ 123
経常利益			74,393	12.0		87,038	13.5	12,644
VI 特別利益								
1 固定資産売却益	※1	—			15,238			
2 サブリース訴訟和解金		—			1,700			
3 投資有価証券売却益		120			1,446			
4 その他		5	126	0.0	207	18,592	2.9	18,465
VII 特別損失								
1 減損損失	※5	—			25,244			
2 特別固定資産処分損等	※2	15,672			—			
3 固定資産売却損		8,726			24			
4 固定資産評価損	※4	11,885			17,185			
5 固定資産除却損		710			217			
6 投資有価証券評価損		715			68			
7 貸付債権売却損		3,481			—			
8 役員退職慰労金	※3	2,270			—			
9 匿名組合清算損失	※6	—			1,303			
10 その他		366	43,828	7.1	45	44,087	6.8	259
税金等調整前当期純利益			30,691	4.9		61,542	9.5	30,851
法人税、住民税及び事業税		7,414			34,114			
法人税等調整額		5,591	13,005	2.1	△ 7,784	26,329	4.1	13,324
少数株主利益			2,137	0.3		2,705	0.4	568
当期純利益			15,547	2.5		32,506	5.0	16,958

## 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16年4月1日 至 平成17年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
I 資本剰余金期首残高			132,744		132,747
II 資本剰余金増加高 自己株式処分差益		2	2	0	0
III 資本剰余金期末残高			132,747		132,747
(利益剰余金の部)					
I 利益剰余金期首残高			38,571		49,829
II 利益剰余金増加高 当期純利益		15,547		32,506	
連結子会社の合併・除外に よる利益剰余金増加高		12	15,560	—	32,506
III 利益剰余金減少高 配当金		4,279		6,653	
役員賞与		23	4,303	29	6,683
IV 利益剰余金期末残高			49,829		75,652

## ④ 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	増減
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1		30,691	61,542	30,851
2		14,018	16,330	2,311
3		—	25,244	25,244
4		△17,321	1,663	18,984
5		254	△67	△322
6		—	△15,238	△15,238
7		15,672	—	△15,672
8		8,726	24	△8,701
9		11,885	17,185	5,299
10		710	217	△493
11		△120	△1,446	△1,325
12		715	68	△647
13		△1,390	△1,977	△587
14		19,644	17,642	△2,002
15		△4,961	△8,492	△3,531
16		4,787	5,238	451
17		△20,003	△108,021	△88,018
18		29,192	△4,853	△34,045
19		△26,994	10,281	37,275
20		6,688	12,032	5,344
21		△4,564	9,221	13,785
	小計	67,631	36,593	△31,037
22		1,489	1,974	484
23		△19,870	△17,545	2,324
24		△1,219	△9,665	△8,445
	営業活動によるキャッシュ・フロー	48,031	11,357	△36,673
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1		△106,784	△237,024	△130,239
2		21,902	91,055	69,153
3		△9,314	△75,303	△65,988
4		1,561	36,545	34,984
5		△7	—	7
6		0	—	0
7		△5,341	△24,587	△19,246
8		7,052	10,064	3,012
9		△46,597	△37,571	9,025
10		34,760	28,989	△5,771
11		111,473	65,508	△45,965
12		△67,589	△75,558	△7,968
13		△1,934	8,222	10,157
	投資活動によるキャッシュ・フロー	△60,819	△209,658	△148,838

## 住友不動産株式会社 (2006/3 期)

		前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月31日)	増減
区分	注記 番号	金額(百万円)	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		△38,678	65,025	103,703
2 コマーシャル・ペーパーの純増減		6,500	11,000	4,500
3 社債の発行による収入		80,000	90,000	10,000
4 社債の償還による支出		△77,523	△92,667	△15,144
5 長期借入金による収入		141,100	290,200	149,100
6 長期借入金の返済による支出		△121,638	△134,914	△13,276
7 自己株式の取得による支出		△258	△569	△310
8 配当金の支払額		△4,279	△6,653	△2,374
9 少数株主への配当金の支払額		△301	△505	△204
10 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		15,218	△40,309	△55,528
11 その他		△16,399	28,694	45,094
財務活動によるキャッシュ・フロー		△16,260	209,299	225,559
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		△160	1,920	2,080
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額又は 減少額 (△)		△29,209	12,918	42,128
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		132,476	103,237	△29,239
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	—	30
Ⅷ 合併により受け入れた 現金及び現金同等物		1	—	△1
Ⅸ 現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	103,237	116,155	12,918

## 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p><b>1 連結の範囲に関する事項</b></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、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(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等があります。 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 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><b>2 持分法の適用に関する事項</b></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連結損益および連結利益剰余金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><b>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</b></p> <p>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><b>4 会計処理基準に関する事項</b></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><b>1 連結の範囲に関する事項</b></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、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(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等があります。</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、合計の総資産、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><b>2 持分法の適用に関する事項</b></p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p> <p><b>3 連結子会社の事業年度等に関する事項</b></p> <p>同左</p> <p><b>4 会計処理基準に関する事項</b></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、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(匿名組合出資等)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>

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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 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。また、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、定額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>(3) 重要な引当金の計上基準</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 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。</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) 重要な引当金の計上基準</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 国内連結子会社1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 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)						
<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" data-bbox="268 524 759 645"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>為替予約および 通貨スワップ</td> <td>外貨建金銭債務および外 貨建予定取引</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> <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) その他連結財務諸表作成の為の基本となる重要な事項 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(投資その他の資産「その他」を含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p><b>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</b> 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><b>6 連結調整勘定の償却に関する事項</b> 当連結会計年度においては連結調整勘定は発生しておりません。</p> <p><b>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項</b> 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><b>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</b> 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金および現金同等物)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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および 通貨スワップ	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	<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 社内規程等に基づき金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。</p> <p>④ ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成の為の基本となる重要な事項 消費税等の会計処理について 同左</p> <p><b>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項</b> 同左</p> <p><b>6 連結調整勘定の償却に関する事項</b> 金額が僅少な連結調整勘定については、一括償却処理を採用しております。</p> <p><b>7 利益処分項目等の取扱いに関する事項</b> 同左</p> <p><b>8 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</b> 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	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						

## 会計処理の変更

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p style="text-align: center;">—————</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より、固定資産の減損に係る会計基準            (「固定資産の減損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14年8月9日))および            「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会            計基準適用指針第6号平成15年10月31日)を適用し            ております。これにより税金等調整前当期純利益は25,244            百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務            諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しておりま            す。</p>

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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17年2月15日で改正されたこととともない、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>	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>_____</p>

## 注記事項

## (連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成17年3月31日)	当連結会計年度 (平成18年3月31日)
※1 非連結子会社および関連会社の株式等 投資有価証券(株式) 5,411百万円	※1 非連結子会社および関連会社の株式等 投資有価証券(株式) 5,991百万円
※2 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。	※2 自己株式 当社が保有する自己株式の数は、普通株式 1,061,615株であります。
※3 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。	※3 販売用不動産エクイティ 同左
※4 投資有価証券 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。  <div style="text-align: right; margin-left: 200px;"> <u>当連結会計年度末</u>              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           </div> <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>	※4 _____
○ 保証債務ならびに保証予約 保証債務 937百万円 保証予約債務 9百万円	○ 保証債務ならびに保証予約 保証債務 1,145百万円 保証予約債務 9百万円

## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
※1	※1 固定資産売却益 15,238百万円 固定資産売却益の主なものは平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことにとまなう、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。
※2 特別固定資産処分損等 15,672百万円 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。	※2
※3 役員退職慰労金 2,270百万円 当社は、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。	※3
※4 固定資産評価損 11,885百万円 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。	※4 固定資産評価損 17,185百万円 当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。評価損の内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																				
※5	<p>※5 減損損失 25,244百万円</p> <p>当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="842 436 1300 862"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都中央区新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県印旛郡印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府泉佐野市ほか</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県裾野市ほか</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(25,244百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地については主として固定資産税評価額を使用しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4	賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1	開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	5	遊休地	土地	静岡県裾野市ほか	2
主な用途	種類	場所	物件数																		
賃貸用建物敷地	土地	東京都中央区新富ほか	4																		
賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1																		
開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	5																		
遊休地	土地	静岡県裾野市ほか	2																		
※6	<p>※6 匿名組合清算損失 1,303百万円</p> <p>平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことにもなう匿名組合の清算損であります。</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16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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の金額との関係 (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>MMF (有価証券)</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;">103,237百万円</td> </tr> </table>	現金・預金勘定	103,234百万円	MMF (有価証券)	2百万円	現金及び現金同等物	103,237百万円	<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 (平成18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;">116,152百万円</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;">116,155百万円</td> </tr> </table>	現金・預金勘定	116,152百万円	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	116,155百万円		
現金・預金勘定	103,234百万円														
MMF (有価証券)	2百万円														
現金及び現金同等物	103,237百万円														
現金・預金勘定	116,152百万円														
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	116,155百万円														
<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;">17,177百万円</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </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;">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>	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	<p>※2 _____</p>
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														

## セグメント情報

## 1 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	—	646,525
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,032	—	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	—
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,619,959	415,442	19,617	8,456	51,464	2,114,939	345,140	2,460,080
減価償却費	15,209	99	126	309	77	15,822	508	16,330
資本的支出	237,078	2,554	300	316	29	240,279	437	240,716

- (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10,099百万円、当連結会計年度10,470百万円であり、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 当連結会計年度における資産のうち、「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241,869百万円、当連結会計年度352,578百万円であり、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。

## 2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18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。

## 3 海外営業収益高

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)および当連結会計年度(平成17年4月1日から平成18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。

**リース取引関係**

EDINETにより開示を行う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。

当連結会計年度(自平成17年4月1日 至平成18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	大橋正義	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.00	—	—	住宅の建築 工事請負	17	—	—

- (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	—	—	土地の 売却			
								売却代金	260	—	—
								売却損	1,017	—	—

- (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固定資産税評価額によっており、支払条件は引渡時一括払いであります。

## 税効果会計関係

前連結会計年度 (平成17年3月31日)		当連結会計年度 (平成18年3月31日)	
1	繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別の内訳	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		減損損失
	8,050百万円		9,743百万円
	退職給付引当金		税務上の繰越欠損金
	1,984		7,724
	販売用不動産評価損		未払事業税・事業所税
	1,938		2,891
	未実現利益の消去		退職給付引当金
	1,545		1,996
	賞与引当金		販売用不動産評価損
	1,331		1,626
	未払事業税・事業所税		未実現利益の消去
	832		1,480
	未払役員退職慰労金		賞与引当金
	820		1,318
	貸倒引当金		貸倒引当金
	600		1,050
	その他		未払役員退職慰労金
	5,625		785
	繰延税金資産小計		その他
	22,728百万円		8,010
	評価性引当額		繰延税金資産小計
	△8,531		36,626百万円
	繰延税金資産合計		評価性引当額
	14,197百万円		△9,727
	繰延税金負債		繰延税金資産合計
	その他有価証券評価差額金		26,898百万円
	13,079		繰延税金負債
	繰延税金負債合計		その他有価証券評価差額金
	13,079百万円		32,070
	繰延税金資産の純額		圧縮記帳積立金
	1,118百万円		4,959
			繰延税金負債合計
			37,029百万円
			繰延税金負債の純額
			10,130百万円
	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。		平成18年3月31日現在の繰延税金負債の純額は、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
	6,409百万円		18,379百万円
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	2,958		2,908
	固定負債—繰延税金負債		固定負債—繰延税金負債
	8,249		31,419
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。		法定実効税率
			40.69%
			(調整)
			評価性引当額
			1.94%
			住民税均等割等
			0.42%
			交際費等の永久差異
			△0.13%
			その他
			△0.14%
			税効果会計適用後の法人税等の負担率
			42.78%

**有価証券関係**

前連結会計年度(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	—

当連結会計年度(平成18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)	—	—	—
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)	1,206	1,190	△15
合計	1,206	1,190	△15

(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	77,847	156,936	79,089
②その他	582	608	25
小計	78,429	157,544	79,114
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	9,988	9,442	△546
②その他	—	—	—
小計	9,988	9,442	△546
合計	88,418	166,986	78,568

## 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)
8,380	1,499	11

## 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	7,108
② 優先出資証券等(注)	86,165
③ 匿名組合出資等	42,071
合計	135,345

(注) 優先出資証券等のうち57,926百万円については、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	35	1,170	—	—
②その他	—	4	—	—
合計	35	1,174	—	—

**デリバティブ取引関係**

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

## 退職給付関係

前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																																																																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要 当社および連結子会社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) しております。</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: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付債務</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">△7,436百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,541百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>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</td> <td>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</td> <td>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</td> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>ト</td> <td>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) 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: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">勤務費用 (注) 2</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">488百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">128百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△47百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>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</td> <td>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。 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: 5%;">イ</td> <td style="width: 75%;">退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="width: 20%;">期間定額基準 2.0%</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>割引率</td> <td>(一部の子会社 は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>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	△7,436百万円	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	期間定額基準 2.0%	ロ	割引率	(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 同左</p> <p>2 退職給付債務に関する事項(平成18年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">退職給付債務</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">△7,684百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,978百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,706百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△223百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ</td> <td>連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,929百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ</td> <td>前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>ト</td> <td>退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,934百万円</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17年4月1日 至 平成18年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">イ</td> <td style="width: 85%;">勤務費用 (注) 2</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">486百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>利息費用</td> <td style="text-align: right;">130百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△49百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△104百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ</td> <td>退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">463百万円</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 90百万円を支払っております。 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: 5%;">イ</td> <td style="width: 75%;">退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="width: 20%;">同左 2.0%</td> </tr> <tr> <td>ロ</td> <td>割引率</td> <td>(一部の子会社 は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ</td> <td>期待運用収益率</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ</td> <td>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	△7,684百万円	ロ	年金資産	2,978百万円	ハ	未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,706百万円	ニ	未認識数理計算上の差異	△223百万円	ホ	連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,929百万円	ヘ	前払年金費用	4百万円	ト	退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,934百万円	イ	勤務費用 (注) 2	486百万円	ロ	利息費用	130百万円	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	△104百万円	ホ	退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	463百万円	イ	退職給付見込額の期間配分方法	同左 2.0%	ロ	割引率	(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	△7,436百万円																																																																																															
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	期間定額基準 2.0%																																																																																															
ロ	割引率	(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	△7,684百万円																																																																																															
ロ	年金資産	2,978百万円																																																																																															
ハ	未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,706百万円																																																																																															
ニ	未認識数理計算上の差異	△223百万円																																																																																															
ホ	連結貸借対照表計上額 純額(ハ+ニ)	△4,929百万円																																																																																															
ヘ	前払年金費用	4百万円																																																																																															
ト	退職給付引当金(ホ-ヘ)	△4,934百万円																																																																																															
イ	勤務費用 (注) 2	486百万円																																																																																															
ロ	利息費用	130百万円																																																																																															
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	△104百万円																																																																																															
ホ	退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	463百万円																																																																																															
イ	退職給付見込額の期間配分方法	同左 2.0%																																																																																															
ロ	割引率	(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																																																																																															

## 5. 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

(百万円)

セグメント名	前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)	当連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)
完成工事	132,069	145,036

(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の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	前連結会計年度 (16. 4. 1～17. 3. 31)		当連結会計年度 (17. 4. 1～18. 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 214,796	戸・件 4,927	百万円 219,158	戸・件 4,879
宅地分譲	6,782	67	4,592	113
その他	2,613	—	984	—
合計	224,191	4,994	224,735	4,992

(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の販売の実績を把握することは困難であります。