

第 7 2 期 報 告 書

（ 平成 1 6 年 4 月 1 日 から
平成 1 7 年 3 月 3 1 日 まで ）

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

住 友 不 動 産 株 式 会 社

営業報告書

(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)

営業の概況

1. 企業集団が対処すべき課題 「巡航成長3カ年計画」の推進

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カ年計画」、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カ年計画」に続き、昨年4月から「巡航成長3カ年計画」をスタートさせております。

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。

具体的課題は次の5つで、数値目標は後掲のとおりであります。

成長力の堅持

純有利子負債の抑制

自己資本の蓄積

資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ

新事業分野の創出

< 巡航成長3カ年計画の数値目標：連結ベース >

成長目標

	平成19年3月期目標 (平成16年3月期実績比)	
営業収益	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カ年計画 (平成10年3月期 ~13年3月期)	新成長3カ年計画 (平成14年3月期 ~16年3月期)	巡航成長3カ年計画 (平成17年3月期 ~19年3月期)
営業収益	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	1.3倍	+71%	+29%

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)

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

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

2. 企業集団の営業の経過および業績

(1) 連結業績の概況

当連結会計年度の営業成績は下表の通りで、当期で8期連続の増収、営業、経常増益を、5期連続の経常最高益を達成いたしました。中でも、営業利益1,000億円突破は、当社史上初であります。

このように業績が好調に推移したため、減損会計への前倒し対応に伴う特別固定資産処分損等156億円、所有賃貸ビルの「近・新・大」化推進に伴う固定資産売却損及び固定資産評価損206億円、連結子会社住友不動産ファイナンス㈱の貸付債権売却損34億円、取締役退職慰労金制度廃止に伴う未払役員退職慰労金の一括計上22億円など、特別損失438億円余を計上いたしました。

なお、バブル崩壊に伴う不良債権の発生によって経営状態が著しく悪化した住友不動産ファイナンス㈱に対して、平成6年3月期から実施していた再建支援は、当期をもって終了いたしました。

また、当社と共同で賃貸ビルの開発、所有を行ってきた連結子会社新都心リアルエステート㈱を、経営効率改善のため平成17年3月末日付で吸収合併いたしました。

営業収益	6,161億14百万円（前期比+422億53百万円）
営業利益	1,002億91百万円（前期比+43億14百万円）
経常利益	743億93百万円（前期比+84億17百万円）
当期純利益	155億47百万円（前期比+92億27百万円）

次連結会計年度は、9期連続の増収増益を予想しております。

なお、所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図っていく予定であり、それに伴って発生する可能性のある固定資産売却損など、250億円の特別損失計上を織り込んでおります。

(2) 事業部門別の概況

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。

営業収益

不動産賃貸	2,212億34百万円（前期比+184億57百万円）
不動産販売	2,241億91百万円（前期比+108億88百万円）
完成工事	1,273億87百万円（前期比+23億1百万円）
不動産流通	434億44百万円（前期比+36億35百万円）

営業利益

不動産賃貸	558億67百万円（前期比+32億10百万円）
不動産販売	323億55百万円（前期比+74百万円）
完成工事	84億30百万円（前期比+2億19百万円）
不動産流通	134億88百万円（前期比+49億50百万円）

(注) 前期まで不動産流通事業部門の営業費用に含まれていた住友不動産販売㈱の一般管理部門に属する費用(前期実績2,487百万円)を、当期より配賦不能営業費用に計上することといたしました。

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、新築ビル供給が一段落する一方、景気回復に伴うテナント需要の増加によって、需給の改善は市場全体に広がり、空室率が顕著な低下傾向を示すとともに成約賃料が上昇し始めました。また、需要の内訳を見ると、コストダウンと経営効率改善を目的とした統合、集約ニーズから、業績回復を背景とした増床ニーズへと変化の兆しが現れております。

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、空室率の改善（前期末7.8%から当期末6.9%へ）と更改賃料の下げ止まりによって既存ビルの減収に歯止めがかかる一方、「千代田ファーストビル西館」や「半蔵門ファーストビル」などの通期稼働、「汐留住友ビル」などの新規稼働、テナント入退去工事の増加が寄与し、一転して大幅な増収増益になりました。

なお、当期において、当社所有賃貸ビルの「近・新・大」化を一段と進めるため、小規模ビル8棟（延床面積合計20,997.57㎡）を売却いたしました。

次連結会計年度も良好な市場環境が継続するものと見込まれ、新規稼働ビルは「（仮称）赤坂見附プロジェクト」1棟を予定するのみですが、「汐留住友ビル」、「東京汐留ビルディング」などの通期稼働と空室率改善に伴う既存ビルの増収がテナント入退去工事の減少を補い、引き続き増収増益を予想しております。

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、首都圏で6年連続8万戸台になるなど依然高水準の供給が続いていますが、郊外から都心へ移り住む中高年層、世帯年収の高い共働き世帯、団塊ジュニアを中心とした一次取得者層などの幅広い需要層に支えられ、都心、大規模物件を中心に、良好な販売環境が続きました。

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、計上戸数の増加による増収効果で利益率の低下を補い、増益を確保いたしました。また、下表のとおりマンション販売契約戸数は5,229戸に達し、これまでの年度契約戸数記録4,358戸（平成14年3月期）を大幅に更新いたしました。

なお、当期末のマンション完成済未契約戸数は1,277戸（前期末860戸）となりましたが、次期竣工予定分の順調な販売契約状況を勘案すると、今後は減少傾向をたどる見込です。

契約および計上戸数

マンション契約戸数	5,229戸（前期比+ 1,199戸）
計上戸数	4,994戸（前期比+ 521戸）
マンション・戸建	4,927戸（前期比+ 569戸）
宅地	67戸（前期比 48戸）

主な計上物件

東京メガシティ	（東京都北区）
シティタワー新宿新都心	（東京都新宿区）
久我山ガーデンヒルズ	（東京都世田谷区）
パークスクエア北大阪	（大阪市）

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・戸建の計上戸数が前期比4%増の5,100戸になると見込んでおり、その増収効果によってほぼ当期並みの営業利益を確保する計画です。計上予定戸数に対する期首時点の契約率は約48%（前期比+8%ポイント）に達しており、計画達成に向けて、当期を上回る販売契約確保に注力してまいります。

完成工事（ハウジング）事業部門

当連結会計年度の新築一戸建事業は、持家着工戸数が再び減少に転じるなど厳しい市場環境下にありましたが、前期に投入した都市型商品「J・URBAN」の浸透などにより、受注棟数は前期比9.0%の増加となりました。受注増にもかかわらず計上棟数は前期比減少となりましたが、品質の向上と労務費等のコストダウンを目指して、例年期末に集中していた工事を平準化したためであります。

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+14%、計上棟数同+17%と顕著に増加、順調な事業拡大が続いております。

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本事業部門は4期連続で増収増益となりました。

受注棟数	7,821棟	(前期比+ 895棟)
新築そっくりさん	5,550棟	(前期比+ 707棟)
新築一戸建	2,271棟	(前期比+ 188棟)
計上棟数	7,076棟	(前期比+ 642棟)
新築そっくりさん	5,157棟	(前期比+ 766棟)
新築一戸建	1,919棟	(前期比 124棟)

次連結会計年度は、新築一戸建事業では新商品「J・URBAN」、「Ju・COURT」の投入により、「新築そっくりさん」事業では営業体制を継続強化することによって、それぞれ事業の拡大を図り、増収増益の継続と営業利益100億円の達成を目指します。

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場は、取引件数が前年比微減となったものの、築浅物件や収益物件の取引件数増によって、物件価格は首都圏で上昇、関西圏でも総じて下げ止まりの様相を示しました。

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、直営仲介店舗の7カ店増設（期末現在218店舗）と既存店舗の移転・リニューアルによって集客力の向上を図ったほか、急速に拡大した不動産ファンドへの収益物件仲介に注力いたしました。その結果、取扱件数は前期比+1%に留まりましたが、取扱高は前期比+13%の大幅増となりました。

取扱件数	27,236件	(前期比+ 283件)
取扱高	899,719百万円	(前期比+ 108,157百万円)
取扱単価	33.0百万円	(前期比+ 3.6百万円)

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。

(3) 重要な企業結合の状況

重要な子法人等の状況

会社名	資本金	当社の出資比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売(株)	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)	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)	300	100.00	不動産の管理
住友不動産ファイナンス(株)	100	100.00	ファイナンス業務
	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

新都心リアルエステート(株)を吸収合併いたしました。

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。

(4) 営業成績および財産の状況の推移

企業集団の営業成績および財産の状況の推移

区 分	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 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	497,876	533,914	573,861	616,114
営 業 利 益 (百万円)	80,370	88,511	95,976	100,291
経 常 利 益 (百万円)	47,142	56,760	65,976	74,393
当 期 純 利 益 (百万円)	22,996	4,973	6,320	15,547
1株当たり当期純利益 (円・銭)	56.50	12.22	15.40	32.64
総 資 産 (百万円)	1,972,735	2,015,667	2,090,970	2,136,329
純 資 産 (百万円)	213,767	211,820	303,875	320,097
1株当たり純資産 (円・銭)	525.17	520.84	639.06	673.40
連結子法人等の数	29	27	27	22
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15年3月期から、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. 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。

当社の営業成績および財産の状況の推移

区 分	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 (当期)
営 業 収 益 (百万円)	394,258	441,149	486,885	521,184
営 業 利 益 (百万円)	62,192	68,121	74,707	76,744
経 常 利 益 (百万円)	35,282	44,317	50,612	56,702
当 期 純 利 益 (百万円)	18,119	2,877	2,886	14,662
1株当たり当期純利益 (円・銭)	44.51	7.07	7.03	30.84
総 資 産 (百万円)	1,802,269	1,862,869	1,944,508	2,025,253
純 資 産 (百万円)	205,778	203,606	294,634	304,497
1株当たり純資産 (円・銭)	505.54	500.64	619.62	640.64

- (注) 1. 平成16年3月期から、「商法施行規則の一部を改正する省令」(平成15年2月28日法務省令第7号)による改正後の商法施行規則の規定に基づき計算書類を作成しております。このため、従来の「当期利益」、「1株当たり当期利益」は、それぞれ「当期純利益」、「1株当たり当期純利益」として表示しております。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 平成15年3月期から、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。
 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。

(5) 企業集団の資金調達の状況

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。

発行会社	発行内容	発行日	満期	発行総額
住友不動産(株)	第49回国内無担保普通社債	平成16年4月30日	平成21年	200億円
住友不動産(株)	第50回国内無担保普通社債	平成16年6月15日	平成22年	200億円
住友不動産(株)	第51回国内無担保普通社債	平成16年9月8日	平成21年	200億円
住友不動産(株)	第52回国内無担保普通社債	平成17年2月7日	平成24年	200億円

(6) 企業集団の設備投資の状況

当期は、「東京汐留ビルディング」等のオフィスビル開発を中心に合計1,129億円の設備投資を行いました。

会社の概況（平成17年3月31日現在）

1. 企業集団の主要な事業内容

主要な事業	内 容
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション等の賃貸・管理
不動産販売事業	マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
完成工事事業	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
不動産流通事業	不動産売買の仲介および販売代理受託
その他の事業	フィットネスクラブ事業、飲食事業、ファイナンス事業など

2. 企業集団の主要な事業所

国内

会社名	本社所在地	支社所在地	事業所数
住友不動産(株)	東京都新宿区	-	都市開発事業本部 6カ所 都市管理事業本部 2カ所 ハウジング事業本部 33カ所
住友不動産販売(株)	東京都新宿区	-	営業センター 218カ所
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	大阪府大阪市北区	支店・営業所 16カ所
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	大阪府大阪市北区	支店・営業所 14カ所

海外

会社名	本社所在地
住友不動産カリフォルニア	アメリカ合衆国

3. 企業集団の従業員の状況

従業員数	前期末比増減
7,246 名	+ 309 名

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 476,085,978 株

(2) 株主数 24,584 名 (うち単元株主数 17,272 名)

(3) 大株主

大株主名	持株数	出資比率	当社の大株主への出資状況	
			持株数	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)	43,499	9.14	-	-
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	35,368	7.43	-	-
株式会社三井住友銀行	11,990	2.52	-	-
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.03	-	-
鹿島建設株式会社	7,912	1.66	7,626	0.72
住友信託銀行株式会社(信託B口)	7,860	1.65	-	-
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	6,924	1.45	-	-
三井住友海上火災保険株式会社	6,740	1.42	622	0.04
ザ チェス マンハッタン バンク イノ イロント イノ イロ マルバース アカウト	6,364	1.34	-	-
資産管理サービス信託銀行 株式会社(信託B口)	6,339	1.33	-	-

(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
普通株式 206,536 株
取得価額の総額 266 百万円
特定の者から買い受けた株式
該当事項はありません。
処分株式
普通株式 6,199 株
処分価額の総額 7 百万円
失効手続をした株式
該当事項はありません。
決算期における保有株式
普通株式 780,737 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出資比率	
		持株数	出資比率
	百万円	千株	%
株式会社三井住友銀行	115,386	11,990	2.52
住友信託銀行株式会社	57,950	3,136	0.66
株式会社東京三菱銀行	43,600	-	-
株式会社みずほコーポレート銀行	35,944	-	-
日本生命保険相互会社	33,048	974	0.20

(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、監査役および執行役員

氏名	役職	担当業務または主な職業
高城 申一郎	取締役会長	
高島 準司	取締役社長兼執行役員社長	
安藤 太郎	取締役相談役	
松井 久生	取締役兼専務執行役員	都市開発事業本部長
鶴田 哲郎	取締役兼専務執行役員	企画本部長兼財務第二部長
大橋 正義	取締役兼専務執行役員	ハウジング事業本部長
杉本 健一郎	取締役兼専務執行役員	関連事業本部長
益岡 和雄	取締役兼専務執行役員	総務本部長
小野寺 研一	取締役兼専務執行役員	都市管理事業本部長
牛丸 貞夫	常務執行役員	都市開発事業本部広域事業部統括部長
鈴木 省三	常務執行役員	企画本部副本部長兼都市開発事業本部副本部長
福室 治男	常務執行役員	都市開発事業本部本部統括部長
亀山 賢一	常務執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部統括部長
大山 勉	常務執行役員	総務本部副本部長
浅野 博幸	常務執行役員	企画本部副本部長
中村 芳文	常務執行役員	都市管理事業本部副本部長
代阪 孝博	執行役員	都市開発事業本部本部統括部工務部長兼 都市管理事業本部技師長
宮下 智	執行役員	総務本部安全環境管理部長
村上 昭	執行役員	住友不動産シスコ(株)取締役社長
西本 芳照	執行役員	企画本部財務第一部長
松上 尚義	執行役員	ハウジング事業本部副本部長
齋藤 隆	執行役員	新規事業企画室長
高橋 正行	執行役員	都市管理事業本部港支店長
小川 正氣	執行役員	総務本部人事部長
海野 良哉	執行役員	都市開発事業本部関西圏事業部統括部長
坂本 善信	執行役員	ハウジング事業本部副本部長兼工事第一部長
竹村 信昭	執行役員	企画本部経理部長
伊藤 公二	執行役員	都市開発事業本部本部統括部事業管理部長
田中 俊和	執行役員	ハウジング事業本部副本部長
小林 正人	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部用地第一部長
仁島 浩順	執行役員	都市開発事業本部首都圏事業部事業企画部長
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. 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
牛丸 貞夫	常務取締役	平成16年4月1日
鈴木 省三	常務取締役	平成16年4月1日
神田 章	取締役	平成16年4月1日
福室 治男	取締役	平成16年4月1日
亀山 賢一	取締役	平成16年4月1日
秋山 羊三	取締役	平成16年4月1日
宮下 智	取締役	平成16年4月1日
大山 勉	取締役	平成16年4月1日
浅野 博幸	取締役	平成16年4月1日
中村 芳文	取締役	平成16年4月1日
市川 博久	専務取締役	平成16年6月29日
中村 陽一	専務取締役	平成16年6月29日
森 満	常務取締役	平成16年6月29日

4. 平成16年4月1日に執行役員制度を導入いたしました。
 5. 執行役員宮下智は、平成17年4月1日付で退任いたしました。
 6. 平成17年4月1日付で尾台賀幸が執行役員に就任いたしました。（企画本部広報IR部長兼企画部長）
 7. 取締役兼専務執行役員松井久生は、平成17年4月26日に逝去いたしました。

7. 会計監査人に対する報酬等の額

当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	155 百万円
上記の合計額のうち、公認会計士法（昭和23年法律第103号）第2条第1項の業務（監査証明業務）の対価として当社及び当社の子法人等が会計監査人に支払うべき報酬等の合計額	128 百万円
上記の合計額のうち、当社が会計監査人に支払うべき報酬等の額	48 百万円

（注）当社と会計監査人との間の監査契約において「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」に基づく監査と証券取引法に基づく監査の監査報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、の金額にはこれらの合計額を記載しております。

連結決算期後に生じた企業集団の状況に関する重要な事実

連結決算期後、企業集団に生じた重要な事実は以下のとおりです。

社債の発行

発行会社	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
住友不動産(株)	第53回国内無担保普通社債	300億円	額面金額の100%	年1.28%	平成17年4月25日	平成24年4月25日	社債償還資金

連結貸借対照表

(平成17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	2,136,329	負債の部	1,803,765
流動資産	481,340	流動負債	719,247
現金・預金	103,234	支払手形・営業未払金	45,004
受取手形・営業未収入金	31,461	短期借入金	132,745
営業貸付金	56,843	一年内返済予定長期借入金	132,514
販売用不動産エクイティ	49,434	コマーシャル・ペーパー	40,500
たな卸資産	211,179	一年内償還予定社債	92,667
繰延税金資産	6,409	未払法人税等	7,798
その他	46,368	預り金	193,872
貸倒引当金	23,590	賞与引当金	2,940
		その他	71,204
固定資産	1,654,988	固定負債	1,084,518
有形固定資産	1,225,594	社債	242,441
建物・構築物	403,732	長期借入金	397,521
土地	936,002	繰延税金負債	8,249
建設仮勘定	2,839	退職給付引当金	5,002
その他	17,293	役員退職慰労引当金	358
減価償却累計額	134,274	預り保証金・敷金	160,273
		長期預り金	267,544
無形固定資産	55,769	その他	3,129
投資その他の資産	373,624	少数株主持分	12,465
投資有価証券	170,800		
差入保証金・敷金	182,353		
繰延税金資産	2,958		
その他	38,719		
貸倒引当金	21,206		
		資本の部	320,097
		資本金	122,805
		資本剰余金	132,747
		利益剰余金	49,829
		株式等評価差額金	18,964
		為替換算調整勘定	3,582
		自己株式	665
資産合計	2,136,329	負債、少数株主持分及び資本合計	2,136,329

連 結 損 益 計 算 書

〔平成16年4月1日から
平成17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	
		営業 収 益	616,114
		営業 原 価	470,635
		売 上 総 利 益	145,478
	販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	45,187	
	営 業 利 益	100,291	
	営業外 損益の部	営 業 外 収 益	2,254
		受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,390
		そ の 他	863
		営 業 外 費 用	28,151
	支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ベ ー ハ ー 利 息	19,644	
	そ の 他	8,507	
	経 常 利 益	74,393	
特 別 損 益 の 部	特 別 利 益	126	
	投 資 有 価 証 券 売 却 益	120	
	そ の 他	5	
	特 別 損 失	43,828	
	特 別 固 定 資 産 処 分 損 等	15,672	
	固 定 資 産 売 却 損	8,726	
	固 定 資 産 評 価 損	11,885	
	固 定 資 産 除 却 損	710	
	投 資 有 価 証 券 評 価 損	715	
	貸 付 債 権 売 却 損	3,481	
役 員 退 職 慰 労 金	2,270		
そ の 他	366		
	税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益	30,691	
	法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	7,414	
	法 人 税 等 調 整 額	5,591	
	少 数 株 主 利 益	2,137	
	当 期 純 利 益	15,547	

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子法人等

連結子法人等は22社であります。主要な連結子法人等の名称は、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であります。

なお、前連結会計年度まで連結子法人等であった(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ともない、総資産、売上高、当期純利益および利益剰余金等が、いずれも連結計算書類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、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。

(2) 非連結子法人等

泉開発(株)ほかの非連結子法人等は、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、いずれも連結計算書類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。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社はありません。

(2) 泉開発(株)ほかの非連結子法人等および(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。

3. 連結子法人等の事業年度等に関する事項

在外子法人等の決算日は12月末日であります。

連結計算書類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、当該子法人等の決算日時点の計算書類を使用し、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、他の連結子法人等の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。

4. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

()満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

()その他有価証券

(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。

(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。

デリバティブ

時価法によっております。

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。

(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社および国内連結子法人等は、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、一部国内連結子法人等は平成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、在外連結子法人等は、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。

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。

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。

(3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

連結子法人等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

国内連結子法人等2社は、役員のリ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。

(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。

(5)重要なヘッジ会計の方法

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

為替予約および通貨スワップ
金利スワップ

ヘッジ対象

外貨建金銭債務および外貨建予定取引
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。

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。

(6)その他連結計算書類作成のため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」に含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。

5. 連結子法人等の資産及び負債の評価に関する事項

連結子法人等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。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表関係

「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16年12月15日で改正されたことにもない、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40,203百万円であります。

(注記事項)

1. 連結貸借対照表に関する事項

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. 保証債務 | 937 百万円 |
| 保証予約債務 | 9 百万円 |
| 2. 有形固定資産の減価償却累計額 | 134,274 百万円 |
| 3. 非連結子法人等および関連会社の株式等 | 5,411 百万円 |
| 4. 自己株式の数 | 780,737 株 |
| 5. 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。 | |
| 6. 投資有価証券について | |
| 西武鉄道(株)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。 | |

当連結会計年度末

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

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(株)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的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。

2. 連結損益計算書に関する事項

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. 1株当たり当期純利益 | 32円64銭 |
| 2. 特別損失の主な内訳 | |
| (1) 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) 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するのに伴い、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。 | |

貸借対照表

(平成17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>2,025,253</u>	負債の部	<u>1,720,756</u>
流動資産	466,727	流動負債	650,739
現金・預金	72,087	支払手形	4,357
受取手形	27	営業未払金	31,510
営業未収入金	29,917	短期借入金	118,000
有価証券	1,200	コマ・シャル・ペ・パ-	40,500
販売用不動産エクイティ	49,434	一年内返済予定長期借入金	117,046
販売用住宅・宅地	103,811	一年内償還予定社債	92,967
住宅・宅地仕掛勘定	63,651	未払金	5,114
開発用土地	36,395	未払費用	24,846
未成工事支出金	3,215	未払法人税等	1,929
前払費用	8,480	前受金	25,940
繰延税金資産	3,848	未成工事受入金	7,885
短期貸付金	1,289	預り金	177,102
子会社短期貸付金	73,172	賞与引当金	783
その他	20,239	その他	2,754
貸倒引当金	41	固定負債	1,070,016
固定資産	1,558,525	社債	242,441
有形固定資産	1,088,377	長期借入金	387,627
建物	258,846	繰延税金負債	8,249
構築物	2,628	退職給付引当金	1,746
機械・装置	2,134	預り保証金・敷金	159,731
車両・運搬具	9	長期預り金	268,041
工具器具・備品	847	その他	2,179
土地	821,072	資本の部	304,497
建設仮勘定	2,839	資本金	122,805
無形固定資産	54,653	資本剰余金	132,747
借地権	53,983	資本準備金	132,742
ソフトウェア	95	その他資本剰余金	4
その他	575	自己株式処分差益	4
投資その他の資産	415,493	利益剰余金	30,647
投資有価証券	168,115	利益準備金	5,507
子会社株式	19,761	当期末処分利益	25,140
長期貸付金	3,993	株式等評価差額金	18,962
子会社長期貸付金	38,900	自己株式	665
長期前払費用	3,415		
差入保証金・敷金	177,675		
その他	3,647		
貸倒引当金	14		
合 計	2,025,253	合 計	2,025,253

(注記事項)

1. 担保に供している資産 該当なし
2. 子会社に対する短期金銭債権 81,083 百万円
子会社に対する長期金銭債権 39,651 百万円
子会社に対する短期金銭債務 1,511 百万円
子会社に対する長期金銭債務 1,419 百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額 118,857 百万円
4. 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。
5. 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、当営業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。
6. 保証債務 715 百万円
7. 配当制限
商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、18,962百万円であります。
8. 投資有価証券について
西武鉄道(株)株式の、当営業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。

<u>当営業年度末</u>	
保有株式数	2,692 千株
取得価額	4,019 百万円
貸借対照表計上額	4,019 百万円

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(株)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、および取得価額的全額回収を目的に同グループと交渉中であることから、貸借対照表上取得価額にて計上しております。
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。

(表示方法の変更)

貸借対照表関係

「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16年12月15日で改正されたことにとまひ、当営業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、当営業年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は39,905百万円であります。

損益計算書

〔平成16年4月1日から
平成17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	198,754 百万円
		不動産販売事業収益	217,230
		完成工事事業収益	100,217
		その他の事業収益	4,981
		営 業 収 益 計	521,184
	営 業 外 損 益 の 部	不動産賃貸事業原価	158,015
		不動産販売事業原価	175,262
		完成工事事業原価	77,576
		その他の事業原価	46
		販売費及び一般管理費	33,538
営 業 費 用 計	444,439		
営 業 利 益		76,744	
営 業 外 損 益 の 部	受取利息及び配当金	6,592	
	その他の	598	
	営 業 外 収 益 計	7,191	
営 業 外 損 益 の 部	支払利息	18,680	
	その他の	8,553	
	営 業 外 費 用 計	27,234	
経 常 利 益		56,702	
特 別 損 益 の 部	投資有価証券売却益	74	
	特 別 利 益 計	74	
	特別固定資産処分損等	15,648	
	固定資産売却損	5,871	
	固定資産除却損	370	
	投資有価証券評価損	715	
	子会社支援損	7,245	
役員退職慰労金	2,270		
その他の	127		
特 別 損 失 計		32,250	
税 引 前 当 期 純 利 益		24,526	
法人税、住民税及び事業税		1,297	
法人税等調整額		8,566	
当 期 純 利 益		14,662	
前期繰越利益		15,270	
合併に伴う子会社株式消却額		4,792	
当 期 未 処 分 利 益		25,140	

(注記事項)

1. 子会社に対する営業収益	7,202 百万円
2. 子会社からの仕入高	20,121 百万円
3. 子会社との営業取引以外の取引高	18,165 百万円
4. 1株当たり当期純利益	30円84銭
5. 特別固定資産処分損等	15,648 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4,210百万円、建物等売却損2,283百万円および住友不動産ファイナンス(株)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9,154百万円であります。

6. 子会社支援損	7,245 百万円
7. 役員退職慰労金	2,270 百万円

住友不動産ファイナンス(株)で生じた損失見合いに実施した同社宛債権放棄額16,400百万円のうち、特別固定資産処分損等に計上された9,154百万円を除いたものであります。

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するのに伴い、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。

8. 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。

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

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営業年度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、当営業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、当営業年度の発生額を翌営業年度に一括費用処理する方法によっております。

6. その他

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。

利益処分案

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	円 25,140,318,978
これを次のとおり処分します。	
株 主 配 当 金 (1株につき9円)	4,277,747,169
次 期 繰 越 利 益	20,862,571,809