

第 7 1 期 報 告 書

（ 平成 1 5 年 4 月 1 日 から
平成 1 6 年 3 月 3 1 日 まで ）

営 業 報 告 書
貸 借 対 照 表
損 益 計 算 書
利 益 分 案

住 友 不 動 産 株 式 会 社

営業報告書

(平成15年4月1日から平成16年3月31日まで)

営業の概況

1. 中期経営計画と対処すべき課題

(1) 新成長3カ年計画

平成13年4月よりスタートした「新成長3カ年計画」は平成16年3月期をもって終了しました。

本計画は、経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒しで完了した「経営再建5カ年計画」の最終期、平成13年3月期の業績を営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で年々更新し、画期的な増収増益を重ねて、収益力を格段に強化することが最大の課題でありました。

この「新成長3カ年計画」の3年間は、当初計画策定時には予想もしなかったデフレ経済の長期化という悪条件下ではありましたが、所期の目標通り収益、利益とも過去最高を年々更新し、当期は営業収益5,739億円、営業利益960億円、経常利益660億円を達成しました。これで7期連続増収増益となり、経常利益は4期連続で過去最高を更新したことになります。これは当社が事業環境の変化によく対応し、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業という既存の主力3事業に、新たに経営の柱に育った完成工事（ハウジング）事業を加え、収益構造と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長、発展させてきた成果であります。

第2の課題でありました減損会計（平成18年3月期強制適用）への前倒し対応につきましては、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産を減損処理の対象と見込み、平成15年3月期に487億円、今平成16年3月期に494億円と合計981億円を損失処理し、概ね目途をつけることができました。

「再建5カ年計画」遂行中に、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進めて未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻し、融資残高がピーク3,300億円に達したファイナンス事業と投資残高1,700億円を上回った海外事業について、償却、回収を進めて、それぞれ100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行って、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。本計画における981億円の特別損失計上により、資産の含み損処理は概ね終了し、資産内容を格段に改善することができました。

第3の課題でありました財務体質の改善につきましては、平成10年3月期末のピーク時に1兆7千億円近くに達していたグループ総有利子負債（借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計）を「再建5カ年計画」で約4,000億円削減し、本計画でもさらに約2,400億円削減して1兆489億円まで圧縮するとともに、平成16年3月には公募増資により719億円余を調達し、自己資本の充実を図ることができました。

(2) 巡航成長3カ年計画の推進

本年4月スタートの「巡航成長3カ年計画」は、バブル崩壊の打撃を克服した「再建5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」に続く第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5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%

() 4カ年で完了

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) 過去の計画期間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

(3) 経営システムの抜本的刷新

「巡航成長3カ年計画」スタートに際し、執行役員制度の導入を中心とする経営体制の抜本的改革と、事業推進体制の刷新を目的とする大幅な組織改革を実施しました。

経営体制の抜本的改革

「巡航成長3カ年計画」遂行の陣頭指揮を執る経営陣の実践部隊である新しい役員陣として、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図るため、執行役員制度を導入いたしました。

執行役員制度導入に際し、取締役の人数は9名に削減することいたしました。執行役員は、総計29名となりますが、このうち新たに執行役員に登用する者が約半数の14名、また約3分の1の9名の年齢は40歳代（最年少は43歳）であります。

事業推進体制の刷新

不動産を巡る事業環境の変化と、当社事業展開の実態に即応した戦略的な組織改正を行い、都市開発事業、都市管理事業、ハウジング事業、関連事業、企画および総務の6本部と、新規事業企画室に再編成いたしました。

都市開発事業本部

ビル事業本部、マンション事業本部という従来の商品別本部制から開発と管理の機能別組織に改め、ビル、マンションの開発部門を都市開発事業本部に一本化いたしました。マンション立地の都心化がますます進展し、今や都心ではビル用地、マンション用地の区別が無くなりました。また、マンションも大規模、超高層時代を迎えており、ビル事業で蓄積した都市再開発や大型開発さらには用地の直接買収のノウハウをマンション開発にも活かすことができます。

都市管理事業本部

当社のビル賃貸事業は、すでに管理面積が50万坪を超えております。これに対し、年間開発面積はこの1割程度で、ビル事業は開発中心から、管理、運営中心となってきております。このため、都市管理事業本部を新設いたしました。併せて、マンション事業本部と住友不動産建物サービスの一部を糾合し、約200棟に達する賃貸ビルの管理網で、近年続々と完成している都心部の大型マンションを効率よくカバーする体制を構築するとともに、賃貸ビル管理のノウハウをマンション管理にも活用し、より良いサービスを提供してまいります。

ハウジング事業本部

新築住宅の建築請負事業を担当するハウジング第一事業本部と新築そっくりさん事業を担当するハウジング第二事業本部を統合し、ハウジング事業本部といたしました。「新築そっくりさん」事業は、建替の新システムで、まるごと建替えるか、古い構造躯体を生かすかの違いがあるものの、戸建注文住宅に変わりはありません。統合により、従来の第一本部、第二本部の重複事業所網を整理し、また、建築士等の資格を持った職員が営業に当たり、専属の施工者が工事を行う新築そっくりさんのビジネスモデルを一般注文住宅事業にも導入し、より効率的な事業推進体制を構築してまいります。

関連事業本部

グループ各社の経営戦略立案と事業展開に積極的に関与し、グループ全体の経営資源の効率的配分と統一性のある経営を実践し、当社全体の業績向上を図るため、関連事業本部を新設いたしました。

新規事業企画室

「巡航成長3カ年計画」の課題の一つに掲げている新規事業分野開拓のため、全く新しい発想で果敢に新規事業にチャレンジし、将来の躍進の基礎を確立すべく、新規事業企画室を新設いたしました。

2. 営業の経過および業績

(1) 連結業績の概況

業績全般

営業収益	5,738億61百万円（前期比+399億46百万円）
営業利益	959億76百万円（前期比+74億64百万円）
経常利益	659億76百万円（前期比+92億16百万円）
当期純利益	63億20百万円（前期比+13億46百万円）

当期の連結業績は、上記のとおり7期連続で増収、増益になりましたが、前期に引き続き減損会計の事実上の前倒し対応を図るため、特別固定資産処分損等494億14百万円を計上するなど、特別損失503億93百万円が発生しましたので、当期純利益は63億20百万円となりました。

連結営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度 (当期)
営業収益（百万円）	459,245	497,876	533,914	573,861
営業利益（百万円）	75,218	80,370	88,511	95,976
経常利益（百万円）	38,509	47,142	56,760	65,976
当期純利益（百万円）	18,008	22,996	4,973	6,320
1株当たり当期純利益（円・銭）	44.27	56.50	12.22	15.40
総資産（百万円）	1,903,529	1,972,735	2,015,667	2,090,970
純資産（百万円）	193,442	213,767	211,820	303,875
1株当たり純資産（円・銭）	475.51	525.17	520.84	639.06
連結子会社数	27	29	27	27
持分法適用会社数	-	-	-	-

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は、自己株式数を控除した期中の加重平均株式数により算出しております。
 2. 1株当たり純資産は、自己株式数を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
 3. 平成14年度から、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）を適用しております。
 4. 当期純利益および1株当たり当期純利益の印は損失を表示しております。
 5. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。なお、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産については、銭未満四捨五入により表示しております。

事業部門別の概況

不動産賃貸事業部門

営業収益	2,027億76百万円（前期比+97億97百万円）
営業利益	526億57百万円（前期比6億3百万円）

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、景気低迷とデフレの影響により、大型ビルの一時的な供給増加を需要が吸収できず、年度前半は空室率が上昇、賃料水準も弱含みました。しかしながら、これをオフィス確保の好機と捉えた企業の統合、集約ニーズが年央以降盛り上がり、市場全体の契約面積はバブル期以降で最高水準となりました。すでに空室率はピークを打ち、改善基調にあります。また、テナント確保を終えた新築ビルの賃料水準は反騰の兆しを見せ、競争力が高い既存の大型ビルも空室が解消してきており、賃料も下げ止まりつつあります。

このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、空室率の上昇等の影響による既存ビルの減収を「泉ガーデンタワー」や「住友不動産新宿オークタワー」などの通期稼働、「住友不動産本郷ビル」などの新規稼働でカバーし、不動産賃貸事業収益は初めて2,000億円を突破しました。また、営業利益はほぼ前年並みとなりました。

次期につきましては、企業業績の改善により、景気が回復に転じたことから、東京ではテナントの統合、集約ニーズは旺盛で、拡張ニーズも表面化しつつあります。2004年以降の新規供給の減少は明らかであることから、需給バランスは改善、市場は自律反転に向かうものと考えられます。

当社は、当期までに竣工したビルのテナント募集をほぼ完了し、「汐留住友ビル」などの次期竣工ビルについてもテナント確保に目途がつきつつあります。

不動産販売事業部門

営業収益	2,133億2百万円(前期比+295億57百万円)
営業利益	322億80百万円(前期比+64億92百万円)

当部門の95%以上を占める分譲マンション市場におきましては、全国では供給戸数が減っているものの首都圏では依然8万戸以上の供給が続いておりますが、住宅ローン控除制度による減税や、住宅ローン金利の低位安定という好環境のもと、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、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えました。この結果、都心で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格も安定的に推移する一方、立地や商品力の劣る郊外の物件は引き続き値下がりしております。また、各地方都市においても、首都圏と同様に、マンション立地の都心化現象が顕著になっております。

このような環境下、当期の不動産販売事業部門は、下記5大タワーマンションをはじめ、都心部の大型マンションの販売が順調に推移した結果、大幅な増収増益となりました。

(契約および計上戸数)

マンション販売契約戸数	4,030戸(前期比+3戸)
販売計上戸数()	4,473戸(前期比26戸)

マンション、戸建て、宅地の合計

(主な計上物件)

シティタワー池袋	(東京都豊島区)
シティタワー大崎	(東京都品川区)
シティタワー四谷	(東京都新宿区)
シティタワー高輪	(東京都港区)
シティタワー大阪	(大阪市)

次期は、住宅ローン金利の上昇懸念や住宅ローン控除制度の規模縮小問題など、販売環境は若干先行き不透明感があります。

当社は、次期のマンション・戸建て計上予定戸数5,100戸(前期比+17%)に対する当期末時点の契約率が、約40%(前期比10ポイント)に留まっていますが、当下期からは来場者数が増加し、販売契約戸数のペースも上がっておりますので、「シティタワー新宿新都心」などの都心、大規模マンションの商品力を活かし、一段と営業努力を重ねてまいります。

完成工事(ハウジング)事業部門

営業収益	1,250億85百万円(前期比+6億21百万円)
営業利益	82億10百万円(前期比+12億18百万円)

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心とする本事業部門は、住宅ローン控除制度の期限切れや住宅ローン金利の上昇懸念による駆け込み需要による受注増もあって、持家の着工戸数の増加など、新築一戸建て市場に回復の兆しがでてきました。

当社の新築一戸建て事業の当期は、完工棟数こそ前年下期の受注減少の影響で減少しましたが、受注棟数は前年並みを確保いたしました。一方、「新築そっくりさん」事業は、営業体制を格段に強化するため大幅な人員の増強を行った結果、受注件数、完工件数とも2桁の伸びになりました。

(受注および完工の状況)

新築そっくりさん	受注件数	4,843件(前期比+722件)
	完工件数	4,391件(前期比+421件)
新築一戸建て	受注棟数	2,083棟(前期比±0棟)
	完工棟数	2,043棟(前期比206棟)

上記2事業のほか、在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、住友不動産シスコン(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含め、当期の業績は増収増益となりました。

次期は、分譲マンション事業と同様に、マクロ販売環境には先行き不透明感があります。新築一戸建て事業は、「新築そっくりさん」事業との組織統合により事業システムを見直すとともに、昨年4月に発売した都市型商品「J・URBAN」のモデルハウスオープン効果などによる集客増を図り、販売を強化します。「新築そっくりさん」事業は、人員増強を継続し、営業力を強化してブランドの浸透を一段と図ってまいります。また、住友不動産シスコン(株)は、定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」など、引き続き販売拡大に努めます。

不動産流通事業部門

営業収益	398億8百万円(前期比+22億31百万円)
営業利益	85億38百万円(前期比+7億45百万円)

住宅流通市場は、景況感の改善を背景に一次取得者を中心とした住宅購入ニーズが増加し、市場全体の取り扱い件数は順調に増加しました。首都圏中古マンションの平均成約価格は前期に引き続き上昇しており、関西圏でも下落率が縮小してきました。

このような環境下、当期の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の5カ店増設(期末現在211店舗)や既存店舗のリニューアルを実施したほか、平成15年7月に物件情報検索システム「Myページ」を導入するなどIT戦略を強化したことにより、取り扱い件数、取扱高ともに過去最高を達成しました。その結果、3期ぶりに増収増益となりました。

次期も、景況感の改善基調に伴い、住宅流通市場の取り扱い件数の増加と成約価格の下落幅縮小が期待できる状況にありますので、引き続き新規出店や既存店舗の充実を図る一方、「Myページ」に売却検討者向けの機能を追加するなどのIT戦略を一段と強化し、さらなるシェアアップを実現して収益拡大を図ります。また、増加が見込まれる法人ニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも注力し、業容拡大に努力してまいります。

事業部門別営業収益および営業利益(平成15年度)

(単位:百万円)

	不動産賃貸	不動産販売	完成工事	不動産流通	その他	計	連結調整	連結
営業収益	202,776	213,302	125,085	39,808	10,927	591,901	18,040	573,861
営業利益	52,657	32,280	8,210	8,538	401	102,088	6,111	95,976

重要な企業結合の状況

重要な連結子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
	百万円	%	
住友不動産販売株式会社	2,970	70.31	不動産の仲介および受託販売
住友不動産シスコ株式会社	70	100.00	住宅リフォーム工事の請負
住友不動産建物サービス株式会社	300	100.00	不動産の管理
住友不動産ファイナンス株式会社	700	100.00	不動産担保融資業務
新都心リアルエステート株式会社	15,040	100.00	不動産の賃貸
	US.\$		
住友不動産カリフォルニア	162,771千	100.00	米国における不動産の賃貸

(注) 1. 企業結合の経過

特記すべき事項はありません。

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

(2) 単体業績の概況

業績全般

営業収益	4,868億85百万円（前期比+457億35百万円）
営業利益	747億7百万円（前期比+65億85百万円）
経常利益	506億12百万円（前期比+62億94百万円）
当期純利益	28億86百万円（前期比+9百万円）

当期の単体業績は、営業収益、営業利益、経常利益は過去最高を更新し、6期連続の増収増益を達成いたしました。減損会計への前倒し対応を図るため、前期に引き続き特別固定資産処分損等445億29百万円を計上するなど、特別損失454億39百万円が発生いたしましたので、当期純利益は微増となりました。

単体営業成績および財産の状況の推移

区 分	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度 (当期)
営業収益（百万円）	341,158	394,258	441,149	486,885
営業利益（百万円）	53,433	62,192	68,121	74,707
経常利益（百万円）	24,038	35,282	44,317	50,612
当期純利益（百万円）	22,013	18,119	2,877	2,886
1株当たり当期純利益（円・銭）	54.11	44.51	7.07	7.03
総資産（百万円）	1,721,850	1,802,269	1,862,869	1,944,508
純資産（百万円）	193,208	205,778	203,606	294,634
1株当たり純資産（円・銭）	474.94	505.54	500.64	619.62

(注) 1. 平成15年度(当期)から、「商法施行規則の一部を改正する省令」(平成16年3月30日法務省令第23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。

- 1株当たり当期純利益は、平成12年度までは期中の加重平均株式数により算出し、平成13年度から自己株式数を控除した期中の加重平均株式数により算出しております。
- 1株当たり純資産は、平成12年度までは期末発行済株式総数により算出し、平成13年度から自己株式数を控除した期末発行済株式総数により算出しております。
- 平成14年度から、1株当たり当期純利益および1株当たり純資産の算定にあたっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)を適用しております。
- 当期純利益および1株当たり当期純利益の印は損失を表示しております。
- 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。

資金調達の状況

- 当期においては、平成16年3月に総額719億39百万円(1株当たり発行価額1,042円60銭)の公募および第三者割当による新株式の発行を行いました。
- 当期中に、次のとおり社債を発行いたしました。この手取金は、社債償還資金に充当いたしました。

発行内容	発行日	満期	発行総額	募集地域
第41回国内無担保普通社債	平成15年4月16日	平成19年	100億円	日本国内
第42回国内無担保普通社債	平成15年4月25日	平成19年	100億円	日本国内
第43回国内無担保普通社債	平成15年5月21日	平成18年	70億円	日本国内
第44回国内無担保普通社債	平成15年6月26日	平成19年	200億円	日本国内
第45回国内無担保普通社債	平成15年6月26日	平成19年	100億円	日本国内
第46回国内無担保普通社債	平成15年8月6日	平成20年	100億円	日本国内
第47回国内無担保普通社債	平成15年11月7日	平成18年	50億円	日本国内
第48回国内無担保普通社債	平成15年12月17日	平成20年	50億円	日本国内
ユーロ円建短期社債		平成16年	80億円	欧州を中心とした海外 (アメリカ合衆国を除く)

設備投資の状況

当期は、「汐留住友ビル」等の土地、建物を中心に合計304億円の設備投資を行いました。

会社の概況（平成16年3月31日現在）

1. 主要な事業内容

主要な事業	内 容	営業収益	構成比
		百万円	%
不動産賃貸事業	事務所・店舗用ビル等の賃貸・管理ほか	182,061	37.4
不動産販売事業	マンション、戸建住宅および宅地等の販売ほか	209,535	43.0
完成工事業	住宅等の建築工事請負、一般増改築工事請負ほか	90,426	18.6
その他の事業	不動産の鑑定評価、不動産の仲介ほか	4,861	1.0

(注) 金額は百万円未満の端数を切り捨てて表示しております。

2. 主要な事業所

本 社 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
 大阪支社 大阪府大阪市北区中之島三丁目2番18号
 その他の事業所

事業本部	事業所数	事業所所在地
マンション事業本部	4カ所	北海道、宮城県、愛知県、福岡県
ハウジング第一事業本部	64カ所	北海道(3)、宮城県(2)、福島県、茨城県(2)、栃木県(2)、群馬県(2)、埼玉県(2)、千葉県(7)、東京都(12)、神奈川県(9)、新潟県、岐阜県、静岡県(2)、愛知県(2)、三重県、滋賀県、京都府(2)、大阪府(3)、兵庫県(5)、広島県、愛媛県、福岡県(2)
ハウジング第二事業本部	27カ所	北海道、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都(3)、神奈川県(2)、新潟県、長野県、石川県、静岡県、愛知県(2)、京都府、兵庫県、岡山県、広島県、愛媛県、福岡県(2)、熊本県

(注) 1. 平成16年4月1日付組織改正により、大阪支社は廃止され、その他の事業所につきましては以下のとおりとなりました。

その他の事業所

事業本部	事業所数	事業所所在地
都市開発事業本部	8カ所	北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、大阪府、福岡県
都市管理事業本部	1カ所	大阪府
ハウジング事業本部	38カ所	北海道(2)、宮城県、福島県、茨城県、栃木県、群馬県(2)、埼玉県、千葉県(2)、東京都(5)、神奈川県(2)、新潟県(2)、長野県、石川県、静岡県、愛知県(2)、京都府、大阪府(3)、兵庫県(2)、岡山県、広島県(2)、愛媛県、福岡県(2)、熊本県

2. 事業所所在地欄の括弧内の数字は、当該都道府県内の事業所数であります。

3. 従業員の状況

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
名	名	歳	年
2,500	+247	39.4	7.0

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

(注)平成16年3月に実施した公募および第三者割当増資により、新株式69百万株を発行いたしました。

(2) 株主数

30,948 名 (うち単元株主数 23,884 名)

(3) 大株主

大株主名	持株数	議決権比率	当社の大株主への出資状況	
			持株数	議決権比率
	千株	%	千株	%
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	40,396	8.54	-	-
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	30,276	6.40	-	-
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	25,369	5.37	-	-
株式会社三井住友銀行	11,990	2.54	-	-
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.04	-	-
鹿島建設株式会社	7,912	1.67	7,626	0.73
ザ チェース マンハッタン バンク イン ニューヨーク イン エル ムンヘン アカント	7,116	1.51	-	-
三井住友海上火災保険株式会社	6,743	1.43	622	0.04
ザ バンク オブ ニューヨーク トリステイツ ヤスデツク アカント	6,248	1.32	-	-
清水建設株式会社	5,500	1.16	3,687	0.47

(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 191,346 株

取得価額の総額 182 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 5,846 株

処分価額の総額 5 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 580,400 株

5. 主要な借入先、借入額および当該借入先が有する会社の株式数

借入先	借入額	借入先が有する会社の株式数および議決権比率	
		持株数	議決権比率
	百万円	千株	%
株式会社三井住友銀行	94,264	11,990	2.54
住友信託銀行株式会社	46,450	3,136	0.66
株式会社東京三菱銀行	40,794	-	-
株式会社みずほコーポレート銀行	39,800	-	-
株式会社新生銀行	35,500	1,720	0.36

(注)百万円未満の端数および千株未満の端数は切り捨てて表示しております。

6. 取締役および監査役

氏名	会社における地位および担当または主な職業
高城 申一郎	取締役会長
高島 準司	取締役社長
安藤 太郎	取締役相談役
市川 博久	専務取締役 総務本部長
中村 陽一	専務取締役 技術開発本部長
鶴田 哲郎	専務取締役 企画本部長・財務第二部長
松井 久生	専務取締役 ビル事業本部長・マンション事業本部副本部長
大橋 正義	専務取締役 ハウジング第二事業本部長
森 満	常務取締役 ハウジング第一事業本部副本部長
牛丸 貞夫	常務取締役 マンション事業本部副本部長
益岡 和雄	常務取締役 総務本部副本部長・大阪支社長
小野寺 研一	常務取締役 ビル管理本部副本部長
鈴木 省三	常務取締役 企画本部副本部長
杉本 健一郎	取締役 住友不動産シスコ株式会社取締役社長
神田 章	取締役 住友不動産建物サービス株式会社取締役社長
福室 治男	取締役 マンション事業本部関西事業部長
亀山 賢一	取締役 マンション事業本部東京事業部長
秋山 羊三	取締役 ビル事業本部参与
宮下 智	取締役 総務本部広報部長
大山 勉	取締役 総務本部総務部長
浅野 博幸	取締役 企画本部副本部長
中村 芳文	取締役 ビル管理本部ビル管理部長
産本 眞作	監査役
野村 了一	監査役(常勤)
北村 忠司	監査役(常勤)
小林 邦雄	監査役(常勤)

(注) 1. 印は代表取締役であります。

2. 監査役のうち産本眞作および野村了一の両氏は、「株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律」第18条第1項に定める社外監査役であります。
3. 当期中に退任した取締役および監査役の氏名、退任時の会社における地位および退任年月日は次のとおりであります。

氏名	退任時の会社における地位	退任年月日
木下 康	取締役	平成15年9月30日

4. 取締役神田章および秋山羊三の両氏は、平成16年4月1日付で退任いたしました。

なお、平成16年4月1日付執行役員制度の導入に伴い、取締役および執行役員の役職ならびに担当業務または主な職業は以下のとおりとなっております。

氏名	役職		担当業務または主な職業
	取締役	執行役員	
高城申一郎	取締役会長		
高島準司	取締役社長	執行役員社長	
安藤太郎	取締役相談役		
市川博久	専務取締役		
中村陽一	専務取締役		
松井久生	取締役	専務執行役員	都市開発事業本部長
鶴田哲郎	取締役	専務執行役員	企画本部長・財務第二部長
大橋正義	取締役	専務執行役員	ハウジング事業本部長
杉本健一郎	取締役	専務執行役員	関連事業本部長
益岡和雄	取締役	専務執行役員	総務本部長
小野寺研一	取締役	専務執行役員	都市管理事業本部長
森丸貞夫	常務取締役	常務執行役員	都市開発事業本部副本部長
鈴木省三		常務執行役員	企画本部副本部長
福室治男		常務執行役員	都市開発事業本部副本部長
亀山賢一		常務執行役員	都市開発事業本部副本部長
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・財務第一部長
中村芳文		常務執行役員	都市管理事業本部副本部長・ビル管理部長
代阪孝博		執行役員	都市開発事業本部工務部長 都市管理事業本部技師長
宮下智昭		執行役員	総務本部安全環境管理部長
村上芳照		執行役員	住友不動産シスコ株式会社取締役社長
西本尚義		執行役員	企画本部広報IR部長・企画部長
松上藤隆		執行役員	ハウジング事業本部副本部長
齋藤正行		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	都市開発事業本部大阪支店長
坂本善信		執行役員	ハウジング事業本部副本部長
竹村信昭		執行役員	企画本部経理部長
伊藤公二		執行役員	都市開発事業本部開発企画部長
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	都市開発事業本部東京用地部長
仁島浩順		執行役員	都市開発事業本部都市開発部長

(注) 印は代表取締役であります。

決算期後に生じた会社の状況に関する重要な事実

貸借対照表日後、次のとおり社債を発行いたしました。

銘柄	発行総額	発行価額	利率	払込期日	償還期限	資金の用途
第49回国内無担保普通社債	200億円	額面金額の100%	年1.31%	平成16年4月30日	平成21年4月30日	社債償還資金

貸借対照表

(平成16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	1,944,508	負債の部	1,649,874
流動資産	835,138	流動負債	664,173
現金・預金	121,742	支払手形	5,724
受取手形	38	営業未払金	56,398
営業未収入金	26,421	短期借入金	154,725
有価証券	500	コマーシャル・ペーパー	34,000
販売用不動産エクイティ	44,472	一年内返済予定長期借入金	110,330
販売用住宅・宅地	77,577	一年内償還予定社債	77,523
住宅・宅地仕掛勘定	77,214	未払金	1,188
開発用土地	26,206	未払法人税等	65
未成工事支出金	2,109	未払消費税等	667
前払費用	9,156	未払費用	23,001
繰延税金資産	10,852	前受金	19,430
短期貸付金	2,853	未成工事受入金	6,480
子会社短期貸付金	422,235	預り金	171,792
その他	13,800	賞与引当金	638
貸倒引当金	41	その他	2,208
固定資産	1,109,370	固定負債	985,700
有形固定資産	585,183	社債	255,408
建物	162,867	長期借入金	368,834
構築物	1,572	繰延税金負債	6,533
機械・装置	1,714	退職給付引当金	1,694
車両・運搬具	13	預り保証金・敷金	123,617
工具器具・備品	772	長期預り金	229,612
土地	394,126		
建設仮勘定	24,116		
無形固定資産	54,596	資本の部	294,634
借地権	53,958	資本金	122,805
ソフトウェア	63	資本剰余金	132,744
その他	574	資本準備金	132,742
投資その他の資産	469,590	その他資本剰余金	1
投資有価証券	114,769	自己株式処分差益	1
子会社株式	49,794	利益剰余金	25,057
出資金	44,762	利益準備金	5,507
長期貸付金	1,180	当期末処分利益	19,550
子会社長期貸付金	39,041	株式等評価差額金	14,430
長期前払費用	4,072	自己株式	403
差入保証金・敷金	210,193		
その他	5,804		
貸倒引当金	29		
合 計	1,944,508	合 計	1,944,508

(注) 1. 担保に供している資産

建物	7,127 百万円
構築物	19 百万円
機械・装置	93 百万円
工具器具・備品	20 百万円
土地	29,635 百万円
借地権	1,713 百万円
2. 子会社に対する短期金銭債権	424,020 百万円
子会社に対する長期金銭債権	53,698 百万円
子会社に対する短期金銭債務	7,780 百万円
子会社に対する長期金銭債務	1,382 百万円
3. 有形固定資産の減価償却累計額	113,424 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、当期のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。

6. 保証債務	170 百万円
保証予約	1,300 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、14,430百万円であります。

8. 当社は、保有ビル8棟を住友信託銀行株式会社に信託し、その信託受益権を平成15年9月30日に特別目的会社であるエスエフオフィスネットワーク有限会社に鑑定評価書に基づく時価38,965百万円で譲渡いたしました。ただし、同社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。
- この結果、当該資産は売却処理せず当社の貸借対照表に計上するとともに、特別目的会社との間で授受された金額25,000百万円については、預り金として計上しております。

なお、対象資産の当期末における帳簿残高は、次のとおりであります。

科目	金額
建物	7,127 百万円
構築物	19 百万円
機械・装置	93 百万円
工具器具・備品	20 百万円
土地	29,635 百万円
借地権	1,713 百万円

9. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

損益計算書

〔平成15年4月1日から
平成16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	182,061 百万円
		不動産販売事業収益	209,535
		完成工事事業収益	90,426
		その他の事業収益	4,861
		営 業 収 益 計	486,885
	営 業 外 損 益 の 部	不動産賃貸事業原価	143,377
		不動産販売事業原価	166,156
		完成工事事業原価	70,618
		その他の事業原価	141
		販売費および一般管理費	31,884
営 業 費 用 計	412,178		
営 業 利 益		74,707	
営 業 外 損 益 の 部	受取利息および配当金	6,155	
	その他の	925	
	営 業 外 収 益 計	7,080	
営 業 外 損 益 の 部	支払利息	22,452	
	その他の	8,723	
	営 業 外 費 用 計	31,176	
経 常 利 益		50,612	
特 別 損 益 部	特別固定資産処分損等	44,529	
	固定資産除却損	482	
	子会社株式売却損	60	
	投資有価証券売却損	204	
	子会社株式評価損	48	
	投資有価証券評価損	86	
	その他の	26	
特 別 損 失 計	45,439		
税 引 前 当 期 純 利 益		5,173	
住民税等調整額		63	
法人税等調整額		2,224	
当 期 純 利 益		2,886	
前期繰越利益		16,664	
当 期 未 処 分 利 益		19,550	

(注) 1. 子会社に対する営業収益	6,873 百万円
2. 子会社からの仕入高	58,480 百万円
3. 子会社との営業取引以外の取引高	35,280 百万円
4. 1株当たり当期純利益	7円3銭
5. 特別固定資産処分損等	

今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損等であり、その内訳は土地売却損16,270百万円、建物等売却損6,108百万円および住友不動産ファイナンス株式会社所有固定資産の処分損見合いに実施した同社宛債権の放棄額22,150百万円であります。

6. 金額は表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

(重要な会計方針の注記)

1. 有価証券の評価基準および評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

(2) 子会社株式および関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

(3) その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。)によっております。

時価のないもの

販売用不動産エクイティは個別法に基づく原価法、その他は移動平均法による原価法によっております。

2. たな卸資産の評価基準および評価方法

販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によっております。

3. 固定資産の減価償却または償却の方法

(1) 有形固定資産

建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。

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

(2) 無形固定資産

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

4. 繰延資産の処理方法

(1) 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。

(2) 新株発行費

新株発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

なお、平成16年3月11日付一般募集による新株式発行(60百万株)、ならびに同年3月19日付第三者割当による新株式発行(9百万株)は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する、いわゆる「スプレッド方式」の売買引受契約によっており、発行価格と引受価額との差額が事実上の引受手数料となるため、引受証券会社に対する支払いはありません。この新株式発行に係る発行価格と引受価額との差額の総額3,063百万円は、「従来の方式」(引受証券会社が発行価格で引受を行い、同額で一般投資家に販売する方式をいう。)によれば引受手数料として新株発行費に含めて処理されるべき金額に相当しております。

このため、「従来の方式」によった場合に比べ、当期の資本金および資本準備金の合計額と新株発行費は3,063百万円少なく、経常利益および税引前当期純利益は同額多く計上されております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

なお、数理計算上の差異は、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。

6. その他

(1) 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。

(2) 商法施行規則の改正について

平成15年度(当期)から、「商法施行規則の一部を改正する省令」(平成16年3月30日法務省令第23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。

利益処分案

科 目	金 額
当 期 未 処 分 利 益	円 19,550,419,182
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)	4,279,550,202
次 期 繰 越 利 益	15,270,868,980