

株主の皆様へ

平成14年度
中間事業報告書

平成14年4月1日～
平成14年9月30日

DEC. 2002

■ 中期経営計画と対処すべき課題

連結業績

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、経常利益過去最高を更新した平成13年3月期に、1年前倒して達成することができました。この間、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、力強く業績回復を牽引いたしました。

そして引き続き、平成14年3月期から、画期的な増収増益を目指した「新成長3カ年計画」をスタートさせております。本計画においては、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（ハウジング）事業を新たな経営の柱に育て、収益構造と事業リスクの異なる主力4事業をバランス良く成長させることによって、4本柱で業容発展を推し進めます。

当期はその2年目にあたりますが、経営再建5カ年計画開始から5期続いている増収、営業・経常増益は当期も継続できる見込みで、これまでのところほぼ計画どおり進捗しております。

経営再建5カ年計画着手前の平成9年3月期と、当期の予想業績を比較すると以下の通りです。

	平成9年3月期実績	平成15年3月期予想
連結営業収益	3,390億円	5,400億円 (+59%)
連結営業利益	433億円	880億円 (+103%)
連結経常利益	28億円	560億円 (20倍)

(参考) 事業分野別営業収益比較

	平成9年3月期実績	平成15年3月期予想
賃 貸	1,369億円	1,920億円 (+40%)
販 売	1,022億円	1,890億円 (+85%)
ハウジング	593億円	1,270億円 (+114%)
流 通	321億円	370億円 (+15%)

各事業分野とも、深刻なデフレの影響を受け、新成長3カ年計画の目標達成は必ずしも容易ではありませんが、これまで成し遂げてきた増収増益基調に変化はありません。それぞれの事業基盤は着実に強化され、大きな成果を挙げつつありますので、さらに業容の拡大、発展を目指します。

資産内容の課題（減損会計への対応）

当社は、経営再建5カ年計画において、多くの課題を抱えたバランスシートの改善にも力を注ぎました。まず、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進め、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と、投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償却、回収を進めてそれぞれ100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。その一方で、保証・保証予約を含めた連結ベースの有利子負債を、4年間で約5,000億円減らして、前期末には1兆2,000億円弱に圧縮しております。なお、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、全て対応を完了いたしました。

そして新しい最後の課題として、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とした固定資産に対する減損会計が、平成18年3月期強制適用、新成長3カ年計画最終年度の平成16年3月期から早期適用開始というスケジュールで導入されることが決まりました。

この導入決定に対して当社は、これまでの会計基準の変更と同様に前倒しで対応するべく検討してまいりましたが、具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、評価損計上の対象を決める「減損の兆候の有無」については概ね議論が収斂した現状を踏まえ、「減損の兆候あり」と判断される、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、売却して損失処理する方針といたしました。この基準に該当する資産は、連結総資産の7%に相当する簿価総額1,400億円余で、売却による損失見積額は約1,000億円であります。当社は、新成長3カ年計画中に処理を完了させる予定ですが、当期、次期2年間の経常利益見込み額は1,200億円を上回る見通しで、一時的な自己資本の毀損や減配に踏み込まずに、期間利益で十分吸収できるため、当期、次期の2年でそれぞれ500億円程度の固定資産売却損を計上することといたします。この処理によって、現時点で「減損の兆候あり」と考えられる資産が一掃され、事実上の前倒しが達成できると判断しております。

なお、資産売却益によらず期間利益で売却損を吸収する結果、賃貸セグメント資産総利回り(※)が0.5%ポイント程度改善いたします。その結果、賃貸事業の増収増益による改善と併せ、平成14年3月期は4.5%であった賃貸資産利回りが、平成16年3月期末には6%前後に、また、現在建設中ないし開発中の資産が全て稼働すれば7%以上に、上昇する見通しが立ちます。

※(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)

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

「新成長3カ年計画」の達成に向けて、全力を挙げて邁進してまいっている所存でありますので、株主の皆様におかれましては、何卒変わらぬご理解とご支援を賜りますようお願い申し上げます。



平成14年12月

代表取締役社長

高島 準司

Financial Highlights

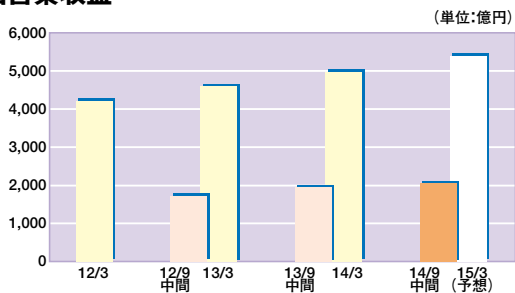
財務ハイライト(連結)

連結業績の推移

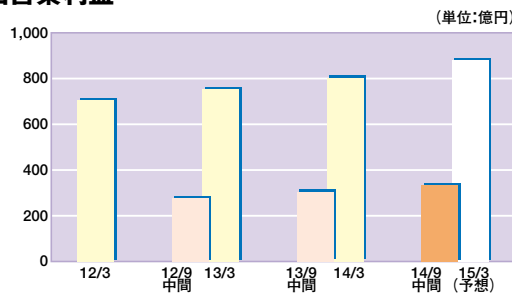
(単位:百万円)

科目	平成12年3月期	平成13年3月期		平成14年3月期		平成15年3月期	
		(中間期)	(通期)	(中間期)	(通期)	(当中間期)	(通期予想)
営業収益	421,587	173,125	459,245	195,357	497,876	205,240	540,000
営業利益	70,547	27,591	75,218	30,566	80,370	33,359	88,000
経常利益	27,069	8,650	38,509	14,551	47,142	17,367	56,000
当期純利益 (△は純損失)	14,737	△ 33,530	△ 18,008	6,741	22,996	6,754	4,000
総資産	1,920,737	1,920,784	1,903,529	1,905,926	1,972,735	2,035,844	
自己資本	215,535	178,847	193,442	197,933	213,767	218,339	

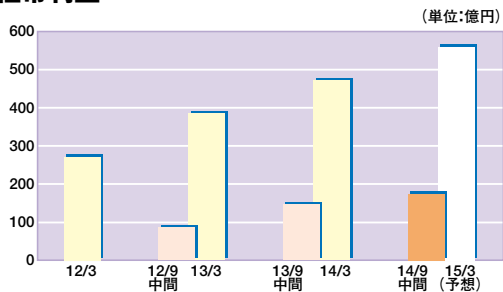
連結営業収益



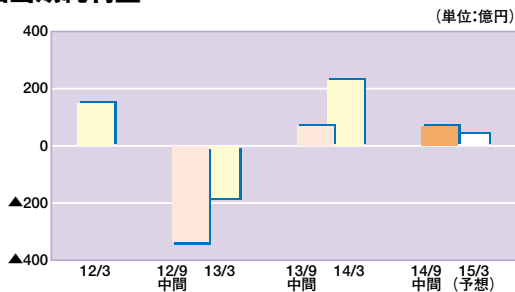
連結営業利益



連結経常利益



連結当期純利益



Review of Operations

当中間期の概況(平成14年4月1日～平成14年9月30日)

部門別営業収益と営業利益

(単位:百万円)

	営業収益		営業利益	
	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)	当中間期 (前年同期比)	通期予想 (前期比)
賃 貸	95,614 (+ 7,139)	192,000 (+13,967)	27,310 (+ 1,491)	53,500 (+ 4,276)
販 売	46,205 (+ 2,854)	189,000 (+18,572)	4,961 (+ 1,449)	25,000 (+ 612)
ハウジング	48,253 (+ 1,192)	127,000 (+11,671)	464 (+ 331)	6,000 (+ 1,228)
流 通	16,892 (▲ 505)	37,000 (+ 816)	2,732 (▲ 921)	8,000 (+ 47)

不動産賃貸事業部門

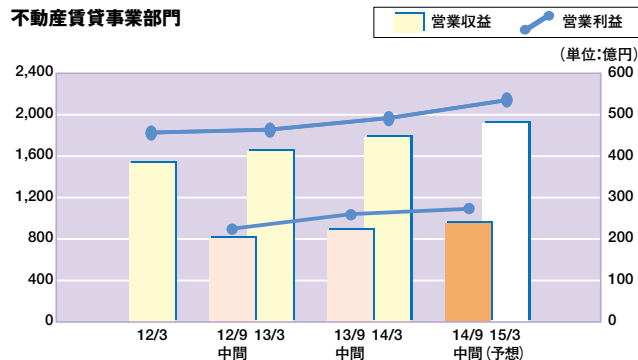
オフィスビル市場は、景気低迷とデフレの影響で全国的に空室率が上昇、東京こそ6%程度にとどまっていますが、地方都市では軒並み2桁に達しております。当社の賃貸資産は、9割以上が東京に集中しているため、市況悪化の打撃は今のところ比較的小さいですが、東京においてもオフィスコスト削減に対するテナントの期待は強く、移転ニーズは増加しているものの、市況反転の気配はまだ出ておらず、この状況が暫く続くものと思われま。

一方、中長期的には、東京のオフィスは需要の増加が見込まれ、IT革命の進展により設備的に競争力を失ったビルが淘汰されることにより、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。

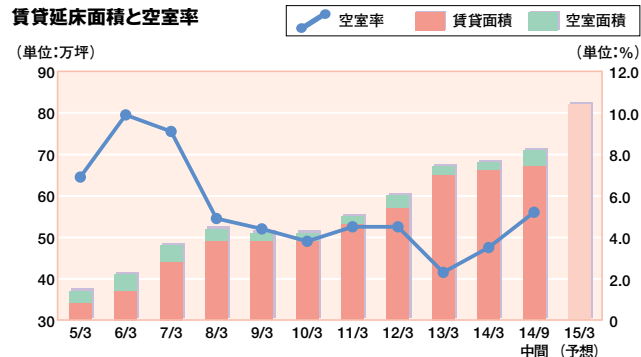


泉ガーデンタワー

不動産賃貸事業部門



賃貸延床面積と空室率



不動産販売事業部門

分譲マンション市場は、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、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が一段と進んだほか、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えています。

下半期も、景気の不透明感に残るものの、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。

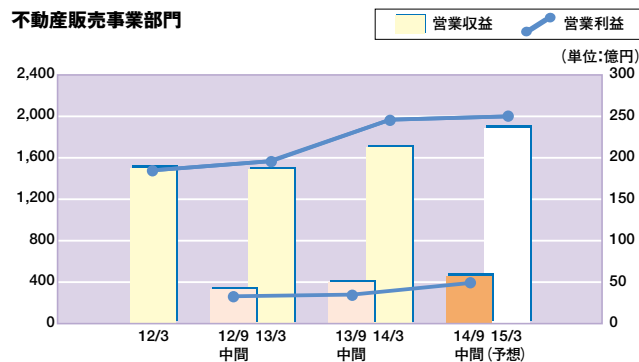


シティタワー高輪

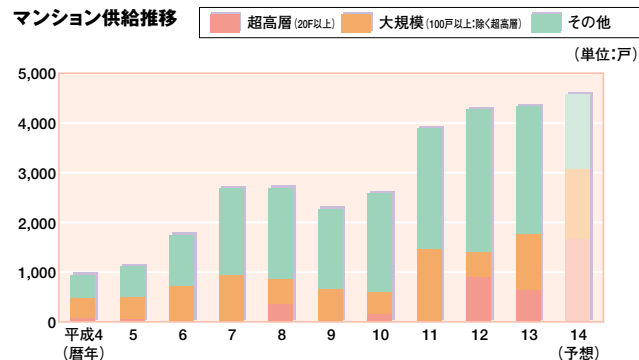


シティタワー大崎ステーションフロント

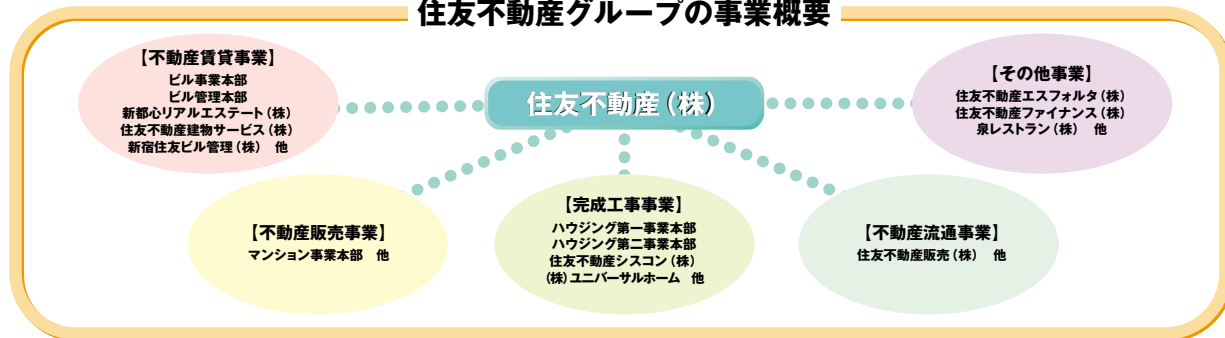
不動産販売事業部門



マンション供給推移



住友不動産グループの事業概要



完成工事(ハウジング)事業部門

新築一戸建て市場は、前期に続き全国的に低調なまま推移し、新築一戸建て受注件数は前年同期比減少となりましたが、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」の受注増などでカバーすることができました。

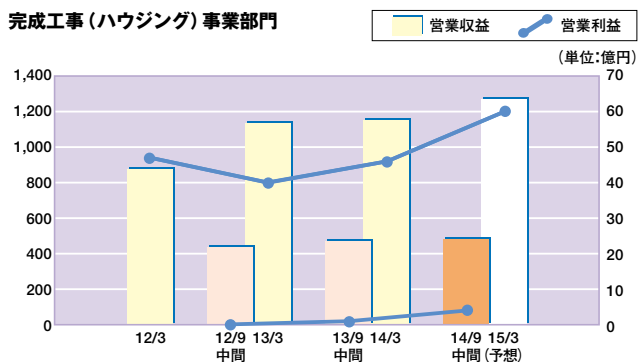
下半期も、市況が好転する要素は見当たらず、受注環境は引き続き厳しいものと思われます。既に、集客不振のモデルハウスの閉鎖などのコストダウン策を実施してまいりましたが、一段と事業構造の改革を加速して利益体質を強化するため、住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を展開している当社ハウジング第一事業本部に10月1日付で統合いたしました。当面、間接コスト削減効果が見込まれるのに加え、両部門の人材・ノウハウを戦略的に再編することで、営業力、商品開発力、施工能力、資材調達力の向上が見込まれます。

不動産流通事業部門

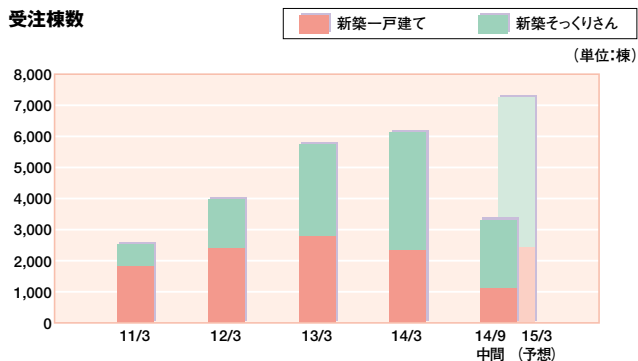
中古住宅流通市場は、首都圏では中古マンションの平均成約価格が上昇に転じるなど、一部に明るさが垣間見えるようになりましたが、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が続く、厳しい状況が続いております。

本事業部門においては、直営仲介店舗の増設や、CRMシステムの充実を図って収益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し、残念ながら減収減益になりました。

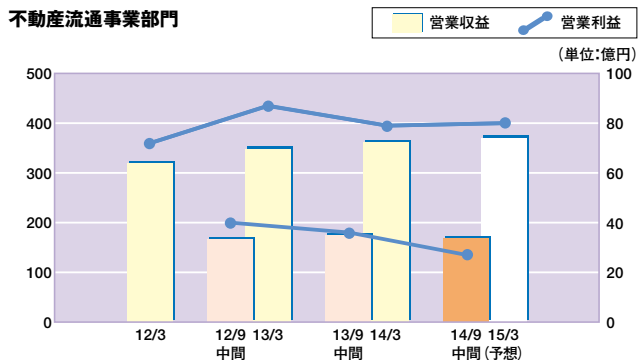
完成工事(ハウジング)事業部門



受注棟数



不動産流通事業部門



中間連結貸借対照表

(単位:百万円)

資産の部			負債の部		
科目	期中別 当中間期 (平成14年9月30日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)	科目	期中別 当中間期 (平成14年9月30日現在)	前期 (平成14年3月31日現在)
流動資産	407,491	404,998	流動負債	855,131	765,406
現金・預金	75,068	87,472	支払手形・営業未払金	17,488	37,823
受取手形・営業未収入金	15,275	20,347	短期借入金	264,005	247,557
営業貸付金	104,811	106,695	1年内返済長期借入金	158,872	193,752
販売用不動産エクイティ	26,427	21,915	コマーシャル・ペーパー	100,500	63,900
たな卸資産	180,136	156,535	一年内償還予定社債	128,340	78,800
繰延税金資産	7,926	20,618	未払法人税等	1,817	2,452
その他	35,726	29,152	繰延税金負債	19	19
貸倒引当金	△37,881	△37,737	預り金	113,467	80,976
固定資産	1,628,353	1,567,736	賞与引当金	2,709	2,407
有形固定資産	1,231,832	1,200,052	その他	67,912	57,716
建物・構築物	348,353	334,601	固定負債	949,525	981,171
土地	967,412	925,282	社債	241,557	262,784
建設仮勘定	27,331	47,370	長期借入金	347,675	339,085
その他	17,228	16,636	繰延税金負債	3	47
減価償却累計額	△128,494	△123,838	退職給付引当金	4,045	3,743
無形固定資産	65,171	68,986	役員退職慰労引当金	267	282
投資その他の資産	331,349	298,698	預り保証金・敷金	186,567	185,678
投資有価証券	62,926	48,992	長期預り金	168,440	186,572
差入保証金・敷金	187,479	187,652	その他	969	2,978
繰延税金資産	12,649	5,186	負債合計	1,804,657	1,746,577
その他	93,721	83,019	少数株主持分		
貸倒引当金	△25,427	△26,153	少数株主持分	12,847	12,390
資産合計	2,035,844	1,972,735	資本の部		
			資本金	—	86,787
			資本準備金	—	96,821
			連結剰余金	—	32,165
			その他有価証券評価差額金	—	△2,158
			為替換算調整勘定	—	182
			自己株式	—	△30
			資本合計	—	213,767
			資本金	86,787	—
			資本剰余金	96,821	—
			利益剰余金	36,463	—
			その他有価証券評価差額金	△650	—
			為替換算調整勘定	△986	—
			自己株式	△95	—
			資本合計	218,339	—
			負債、少数株主持分及び資本合計	2,035,844	1,972,735

中間連結損益計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成14年4月1日～ 平成14年9月30日)	前中間期 (平成13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前期(参考) (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日)
営業収益		205,240	195,357	497,876
営業原価		153,283	147,282	377,198
売上総利益		51,956	48,074	120,678
販売費及び一般管理費		18,597	17,508	40,308
営業利益		33,359	30,566	80,370
営業外収益		1,050	1,023	2,229
営業外費用		17,041	17,038	35,457
経常利益		17,367	14,551	47,142
特別利益		—	70	70
特別損失		3,883	1,321	4,879
税金等調整前中間(当期)純利益		13,483	13,300	42,333
法人税、住民税及び事業税		1,883	2,310	4,608
法人税等調整額		4,257	3,519	13,108
少数株主利益		588	729	1,621
中間(当期)純利益		6,754	6,741	22,996

中間連結剰余金計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成14年4月1日～ 平成14年9月30日)	前中間期 (平成13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前期(参考) (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日)
連結剰余金期首残高		—	11,672	11,672
連結剰余金減少高		—	2,457	2,503
配当金		—	2,440	2,440
役員賞与		—	17	17
連結子会社減少による連結剰余金減少高		—	—	45
中間(当期)純利益		—	6,741	22,996
連結剰余金中間期末(期末)残高		—	15,956	32,165
資本剰余金の部				
資本剰余金期首残高		96,821	—	—
資本剰余金中間期末残高		96,821	—	—
利益剰余金の部				
利益剰余金期首残高		32,165	—	—
利益剰余金増加高		6,754	—	—
中間純利益		6,754	—	—
利益剰余金減少高		2,456	—	—
配当金		2,442	—	—
役員賞与		14	—	—
利益剰余金中間期末残高		36,463	—	—

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期別	当中間期 (平成14年4月1日～ 平成14年9月30日)	前中間期 (平成13年4月1日～ 平成13年9月30日)	前期(参考) (平成13年4月1日～ 平成14年3月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
1.税金等調整前中間(当期)純利益		13,483	13,300	42,333
2.減価償却費		5,722	5,044	10,731
3.貸倒引当金の減少額		△581	△12,655	△11,292
4.投資有価証券評価損		2,684	878	3,750
5.固定資産除却損		451	178	477
6.固定資産売却損		210	136	201
7.受取利息及び受取配当金		△584	△452	△1,026
8.支払利息及びコミマーシャルペーパー利息		13,315	14,789	28,700
9.販売用不動産エウイティの増加額		△4,512	—	△9,112
10.売上債権の増加額(△)又は減少額		5,041	3,520	△858
11.たな卸資産の増加額		△23,681	△16,987	△7,362
12.営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額		2,977	16,458	12,565
13.仕入債務の増加額又は減少額(△)		△20,322	△8,114	7,588
14.前受金の増加額		8,550	8,219	2,823
15.その他		△8,668	△7,307	△1,382
小計		△5,910	17,010	78,137
16.利息及び配当金の受取額		642	391	857
17.利息の支払額		△13,249	△14,629	△29,894
18.法人税等の支払額		△2,506	△2,884	△4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー		△21,024	△111	44,127
II 投資活動によるキャッシュ・フロー				
1.有形固定資産の取得による支出		△39,667	△40,398	△56,240
2.有形固定資産の売却による収入		550	1,825	4,263
3.投資有価証券の取得による支出		△24,751	△19,475	△22,133
4.投資有価証券の売却・減資による収入		10,594	10,731	924
5.出資金による支出		△8,003	—	△12,370
6.差入保証金・敷金による支出		△2,215	△3,338	△4,882
7.差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		2,897	8,198	13,390
8.預り保証金・敷金返還による支出		△11,419	△7,280	△13,198
9.預り保証金・敷金による収入		12,309	6,684	11,406
10.共同投資事業出資預託金の受入による収入		25,520	19,079	97,392
11.共同投資事業出資預託金の返還による支出		△12,167	△5,050	△5,245
12.その他		△4,472	2,367	△1,099
投資活動によるキャッシュ・フロー		△50,826	△26,656	12,207
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		16,448	27,457	42,812
2.コマーシャルペーパーの純増減		36,600	△49,700	△49,100
3.社債の発行による収入		80,000	50,000	61,258
4.社債の償還による支出		△51,687	△55,000	△145,684
5.長期借入金による収入		80,070	66,800	136,896
6.長期借入金の返済による支出		△106,360	△64,841	△136,042
7.自己株式の売買による収入又は支出(△)		△65	0	△28
8.配当金の支払額		△2,463	△2,436	△2,439
9.少数株主への配当金支払額		△123	△125	△210
10.契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		2,506	2,847	15,938
11.その他		2,547	10,861	14,058
財務活動によるキャッシュ・フロー		57,471	△14,135	△62,542
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△124	892	1,395
V 現金及び現金同等物の減少額		△14,503	△40,011	△4,811
VI 現金及び現金同等物の期首残高		87,567	92,379	92,379
VII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		—	—	△0
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		73,063	52,368	87,567

中間貸借対照表の要旨

(単位:百万円)

資産の部			負債の部				
科目	期別	当中間期	前期	科目	期別	当中間期	前期
		(平成14年9月30日現在)	(平成14年3月31日現在)			(平成14年9月30日現在)	(平成14年3月31日現在)
流動資産		801,764	790,475	流動負債		791,731	693,041
現金・預金		64,285	72,587	支払手形・営業未払金		13,026	30,414
受取手形・営業未収入金		16,267	18,152	短期借入金		384,302	398,635
たな卸資産		200,043	172,800	その他		394,402	263,992
その他		521,176	526,945	固定負債		868,995	903,450
貸倒引当金		△10	△10	社債		241,857	263,084
				長期借入金		327,086	323,287
				その他		300,051	317,078
固定資産		1,070,061	1,011,794	負債合計		1,660,726	1,596,491
有形固定資産		603,260	598,825	資本の部			
建物		160,438	157,173	資本金		—	86,787
土地		411,417	410,460	法定準備金		—	102,328
建設仮勘定		27,232	27,114	その他の剰余金		—	18,669
その他		4,172	4,076	その他有価証券評価差額金		—	△ 1,977
無形固定資産		56,328	56,262	自己株式		—	△ 30
投資その他の資産		410,473	356,706	資本合計		—	205,778
差入保証金・敷金		194,401	193,308	資本金		86,787	—
その他		216,145	163,462	資本剰余金		96,821	—
貸倒引当金		△73	△63	利益剰余金		27,896	—
				その他有価証券評価差額金		△ 310	—
				自己株式		△ 95	—
資産合計		1,871,825	1,802,269	資本合計		211,098	—
				負債及び資本合計		1,871,825	1,802,269

中間損益計算書の要旨

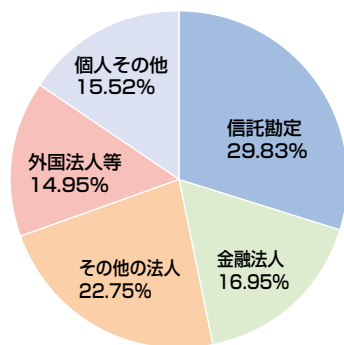
(単位:百万円)

科目	期別	当中間期	前中間期	前期(参考)
		(平成14年4月1日~ 平成14年9月30日)	(平成13年4月1日~ 平成13年9月30日)	(平成13年4月1日~ 平成14年3月31日)
営業収益		160,002	150,157	394,258
営業費用		134,810	128,078	332,066
営業利益		25,192	22,078	62,192
営業外収益		4,978	3,328	6,709
営業外費用		16,091	15,976	33,619
経常利益		14,079	9,430	35,282
特別利益		—	—	4
特別損失		3,402	985	3,971
税引前中間(当期)純利益		10,676	8,445	31,314
住民税		26	26	52
法人税等調整額		4,489	3,522	13,143
中間(当期)純利益		6,161	4,897	18,119
前期繰越利益		16,227	549	549
中間(当期)未処分利益		22,389	5,447	18,669

株式情報(平成14年9月30日現在)

会社が発行する株式総数……………780,000,000株
 発行済株式総数 ……………407,085,978株
 株主数 ……………31,350名(うち単元株主数24,419名)

所有者別分布状況



大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,606	9.48%
UFJ信託銀行株式会社(信託勘定A口)	17,620	4.33%
株式会社三井住友銀行	11,990	2.95%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,697	2.87%
資産管理サービス信託銀行株式会社(信託A口)	10,403	2.56%
株式会社あおぞら銀行	9,662	2.37%
鹿島建設株式会社	7,712	1.89%
三井住友海上火災保険株式会社	7,435	1.83%
住友信託銀行株式会社(信託B口)	5,784	1.42%
株式会社新生銀行	5,714	1.40%

会社概要

商号……………住友不動産株式会社

本社……………東京都新宿区西新宿二丁目4番1号(新宿NSビル)

役員(平成14年9月30日現在)

※取締役会長……………高城中一郎
 ※取締役社長……………高島準司
 ※取締役相談役……………安藤太郎
 ※専務取締役……………市川博久
 ※専務取締役……………中村陽一
 ※専務取締役……………鶴田哲郎
 ※専務取締役……………松井久生

設立……………昭和24年12月1日

資本金……………86,787,350,767円
 (平成14年9月30日現在)

従業員数……………1,901名(平成14年9月30日現在)

ホームページ……………<http://www.sumitomo-rd.co.jp>
 アドレス……………

※専務取締役……………大橋正義
 常務取締役……………森満
 常務取締役……………牛丸貞夫
 常務取締役……………益岡和雄
 常務取締役……………小野寺研一
 取締役……………杉本健一郎
 取締役……………神田章

取締役……………福室治男
 取締役……………亀山賢一
 取締役……………秋山羊三
 取締役……………鈴木省三
 取締役……………木下康
 取締役……………宮下智
 取締役……………大山勉

取締役……………浅野博幸
 取締役……………中村芳文
 監査役……………産本眞作
 監査役(常勤)……………野村了一
 監査役(常勤)……………北村忠司
 監査役(常勤)……………小林邦雄

※代表取締役

株主メモ

- 決算期日 3月末日
- 定時株主総会 6月中
- 株主確定基準日 3月末日(中間配当制度はございません)
- 1単元の株式の数 1,000株
- 名義書換代理人 大阪市中央区北浜四丁目5番33号
住友信託銀行株式会社
- 同事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番4号
住友信託銀行株式会社証券代行部
(郵便物送付先) 〒183-8701 東京都府中市日鋼町1番10
住友信託銀行株式会社証券代行部
(電話照会先) (住所変更等用紙のご請求) ☎0120-175-417
(その他の照会) ☎0120-176-417
(インターネット) <http://www.sumitomotrust.co.jp/STA/retail/service/daiko/index.html>
(ホームページURL)
- 同取次所 住友信託銀行株式会社本店および全国各支店
- 公告の方法 東京都および大阪市において発行する日本経済新聞に掲載します。ただし、商法特例法第16条第3項に定める貸借対照表および損益計算書に係る情報は<http://www.sumitomo-rd.co.jp/ir/>において提供します。
- 会計監査人 東京都新宿区津久戸町1番2号
朝日監査法人