

平成 14年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 13年 11月 20日

上 場 会 社 名 住友不動産株式会社

上場取引所 東 大

コード番号 8830

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 取締役広報部長

東京都

氏 名 宮下 智

TEL (03) 3346 - 1042

中間決算取締役会開催日 平成 13年 11月 20日

中間配当制度の有無 無

1. 13年 9月中間期の業績(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 13年 9月 30日)

(1)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	%
13年 9月中間期	150,157	25.8	22,078	15.0	9,430	104.4
12年 9月中間期	119,350	3.6	19,195	1.6	4,613	76.9
13年 3月期	341,158		53,433		24,038	

	中間(当期)純利益		1 株 当 たり 中 間 (当 期) 純 利 益
	百万円	%	円 銭
13年 9月中間期	4,897	—	12.03
12年 9月中間期	△ 32,386	—	△ 79.61
13年 3月期	△ 22,013		△ 54.11

(注)①期中平均株式数 13年 9月中間期 407,039,335 株 12年 9月中間期 406,810,631 株 13年 3月期 406,810,631 株

②会計処理の方法の変更 有

③売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
13年 9月中間期	—	—
12年 9月中間期	—	—
13年 3月期	—	6.00

(3)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
13年 9月中間期	1,742,570	194,027	11.1	476.63
12年 9月中間期	1,608,919	184,479	11.5	453.48
13年 3月期	1,721,850	193,208	11.2	474.94

(注)期末発行済株式数 13年 9月中間期 407,085,978 株 12年 9月中間期 406,810,631 株 13年 3月期 406,810,631 株

2. 14年 3月期の業績予想(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31日)

	売 上 高	経 常 利 益	当 期 純 利 益	1株当たり年間配当金	
				期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
通 期	391,000	31,000	17,500	6.00	6.00

(参考)1株当たり予想当期純利益(通期) 42 円 98銭

中間貸借対照表

期 別 科 目	当中間会計期間末 (13.9.30現在)		前事業年度 (13.3.31現在)		増 減	前中間会計期間末 (12.9.30現在)	
	金 額 百万円	構成比 %	金 額 百万円	構成比 %	金 額 百万円	金 額 百万円	構成比 %
資 産 の 部							
I 流 動 資 産	741,996	42.6	752,487	43.7	△ 10,490	588,484	36.6
現金・預金	40,021		66,824		△ 26,802	16,068	
受取手形	104		72		32	101	
営業未収入金	12,583		17,104		△ 4,520	11,929	
たな卸資産	159,342		143,923		15,419	162,404	
短期貸付金	492,245		492,833		△ 587	427,447	
その他の貸倒引当金	37,709		31,738		5,970	30,543	
	△ 10		△ 9		△ 1	△ 60,010	
II 固 定 資 産	1,000,574	57.4	969,363	56.3	31,210	1,020,435	63.4
1 有形固定資産	588,375	33.7	565,829	32.9	22,545	602,669	37.4
建物	142,128		144,000		△ 1,871	160,526	
土地	402,991		401,760		1,230	420,212	
建設仮勘定	39,549		16,163		23,385	17,660	
その他の無形固定資産	3,706		3,905		△ 199	4,269	
2 無形固定資産	60,145	3.5	60,215	3.5	△ 69	86,958	5.4
借地権	59,456		59,448		7	86,144	
その他の投資その他の資産	689		767		△ 77	814	
3 投資その他の資産	352,053	20.2	343,318	19.9	8,735	330,807	20.6
差入保証金・敷金	186,670		192,117		△ 5,447	222,061	
その他の貸倒引当金	165,413		151,225		14,188	108,745	
	△ 31		△ 25		△ 6	△ 0	
資 産 合 計	1,742,570	100.0	1,721,850	100.0	20,720	1,608,919	100.0
負 債 ・ 資 本 の 部							
I 流 動 負 債	676,402	38.8	641,766	37.3	34,635	527,120	32.7
支払手形	2,736		812		1,924	—	
営業未払金	15,875		18,013		△ 2,137	15,241	
短期借入金	366,642		295,401		71,240	261,761	
コマーシャル・ペーパー	63,300		113,000		△ 49,700	48,200	
一年内償還予定社債	103,090		117,690		△ 14,600	102,000	
未払法人税等	26		46		△ 20	21	
賞与引当金	603		552		51	660	
その他の負債	124,128		96,250		27,877	99,235	
II 固 定 負 債	872,141	50.1	886,874	51.5	△ 14,733	897,318	55.8
社長期借入金	318,220		308,620		9,600	376,500	
退職給付引当金	333,582		364,569		△ 30,987	348,606	
預り保証金・敷金	1,246		1,189		57	591	
長期預り金	130,431		131,042		△ 611	127,137	
その他の負債	88,617		81,409		7,208	44,441	
	42		43		△ 0	43	
負 債 合 計	1,548,543	88.9	1,528,641	88.8	19,901	1,424,439	88.5
I 資 本 金	86,787	5.0	86,773	5.0	13	86,773	5.4
II 資 本 準 備 金	96,821	5.5	96,821	5.6	—	96,821	6.0
III 利 益 準 備 金	5,507	0.3	5,257	0.3	250	5,257	0.3
IV そ の 他 の 剰 余 金	5,447	0.3	3,240	0.2	2,206	△ 7,132	△ 0.4
任意積立金	—		22,699		△ 22,699	22,699	
中間未処分利益又は 中間(当期)未処理損失(△)	5,447		△ 19,458		24,906	△ 29,832	
V そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	△ 535	△ 0.0	1,115	0.1	△ 1,651	2,760	0.2
資 本 合 計	194,027	11.1	193,208	11.2	818	184,479	11.5
負 債 ・ 資 本 合 計	1,742,570	100.0	1,721,850	100.0	20,720	1,608,919	100.0

中間損益計算書

(表示単位未満切捨)

期 別 科 目	当中間会計期間 (13.4.1～13.9.30)		前中間会計期間 (12.4.1～12.9.30)		増 減	前事業年度 (12.4.1～13.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比
I 営 業 収 益	百万円 150,157	% 100.0	百万円 119,350	% 100.0	百万円 30,806	百万円 341,158	% 100.0
II 営 業 原 価	117,831	78.5	93,274	78.2	24,556	267,351	78.4
売 上 総 利 益	32,326	21.5	26,076	21.8	6,249	73,806	21.6
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	10,247	6.8	6,881	5.7	3,366	20,373	5.9
営 業 利 益	22,078	14.7	19,195	16.1	2,883	53,433	15.7
IV 営 業 外 収 益	3,328	2.2	1,852	1.6	1,476	3,062	0.9
受 取 利 息 ・ 受 取 配 当 金	3,014		602		2,412	1,165	
そ の 他	314		1,250		△935	1,896	
V 営 業 外 費 用	15,976	10.6	16,433	13.8	△457	32,457	9.6
支 払 利 息 ・ 社 債 利 息	13,457		13,819		△361	27,408	
そ の 他	2,519		2,614		△95	5,048	
経 常 利 益	9,430	6.3	4,613	3.9	4,817	24,038	7.0
VI 特 別 利 益	-	-	777	0.6	△777	648	0.2
VII 特 別 損 失	985	0.7	61,363	51.4	△60,377	62,657	18.3
税 引 前 中 間 純 利 益 又は税引前中間(当期)純損失(△)	8,445	5.6	△55,972	△46.9	64,417	△37,970	△11.1
住 民 税	26	0.0	22	0.0	4	48	0.0
法 人 税 等 調 整 額	3,522	2.3	△23,608	△19.8	27,130	△16,005	△4.6
中 間 純 利 益 又は中間(当期)純損失(△)	4,897	3.3	△32,386	△27.1	37,283	△22,013	△6.5
前 期 繰 越 利 益	549		2,554		△2,004	2,554	
中 間 未 処 分 利 益 又は中間(当期)未処理損失(△)	5,447		△29,832		35,279	△19,458	

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準と評価方法

(1) 有価証券

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子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

③その他有価証券

(a) 時価のあるもの

中間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）によっております。

(b) 時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

(2) デリバティブ

時価法によっております。

(3) たな卸資産

個別法に基づく原価法によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

法人税法の規定に準拠して、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。

(2) 無形固定資産

①営業権

営業権について、5年間で每期均等額を償却しております。

②ソフトウェア

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

(3) 投資その他の資産

長期前払費用およびその他について、法人税法の規定に準拠して、期限内均等償却しております。

3. 繰延資産の処理方法

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。

4. 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中間会計期間の負担額を計上しております。

(3) 投資評価引当金

関係会社への投資に係る損失に備えるため、関係会社の財政状態等が悪化し、当面回復の見込みがないものに関して、実質価額の低下相当分を計上しております。

なお、中間貸借対照表上は、投資その他の資産「その他」から当該引当金を控除して表示しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

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。

５．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

６．リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

７．ヘッジ会計の方法

(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。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
為替予約	外貨建金銭債務
金利スワップ	借入金及び社債

(3) ヘッジ方針

社内規定等に基づき為替および金利リスクをヘッジすることとしております。

(4) ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象の金銭債務と条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

8. その他中間財務諸表作成のため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。

（会計処理の変更）

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益および費用は、従来、営業外収益および営業外費用に計上していましたが、当中間会計期間より営業収益として計上する方法に変更いたしました。

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

この変更の結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業収益、売上総利益および営業利益は1,265百万円増加いたしました。が、経常利益に与える影響はありません。

（注記事項）

1. 貸借対照表に関する事項

	当中間会計期間末	前事業年度末	前中間会計期間末
(1) 保証債務等			
保証債務	26,320 百万円	27,090 百万円	26,991 百万円
保証予約	4,330 百万円	9,242 百万円	154,533 百万円
(2) 有形固定資産の減価償却累計額	98,724 百万円	96,741 百万円	104,933 百万円

(3) 当中間会計期間中の発行済株式数の増加

泉開発株式会社との株式交換に伴う新株発行により、発行済株式総数が275,347株、資本金が13百万円、それぞれ増加しております。

2. 損益計算書に関する事項

	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
減価償却実施額	3,607 百万円	3,749 百万円	6,803 百万円

リ　ー　ス　取　引

当 中 間 会 計 期 間 (自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)	前 中 間 会 計 期 間 (自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日)	前 事 業 年 度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)																																																																								
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引	1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引																																																																								
(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び中間期末残高相当額	(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額																																																																								
<table><tr><th></th><th>取得価額 相 当 額</th><th>減価償却 累 計 額 相 当 額</th><th>中 間 期 末 残 高 相 当 額</th></tr><tr><th></th><th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th></tr><tr><td>建物</td><td>2,553</td><td>709</td><td>1,843</td></tr><tr><td>工具器 具備品</td><td>345</td><td>138</td><td>207</td></tr><tr><td>その他</td><td>131</td><td>86</td><td>44</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,029</td><td>934</td><td>2,095</td></tr></table>		取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	中 間 期 末 残 高 相 当 額		百万円	百万円	百万円	建物	2,553	709	1,843	工具器 具備品	345	138	207	その他	131	86	44	合計	3,029	934	2,095	<table><tr><th></th><th>取得価額 相 当 額</th><th>減価償却 累 計 額 相 当 額</th><th>中 間 期 末 残 高 相 当 額</th></tr><tr><th></th><th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th></tr><tr><td>建物</td><td>2,762</td><td>639</td><td>2,122</td></tr><tr><td>工具器 具備品</td><td>266</td><td>80</td><td>185</td></tr><tr><td>その他</td><td>117</td><td>65</td><td>51</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,146</td><td>786</td><td>2,360</td></tr></table>		取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	中 間 期 末 残 高 相 当 額		百万円	百万円	百万円	建物	2,762	639	2,122	工具器 具備品	266	80	185	その他	117	65	51	合計	3,146	786	2,360	<table><tr><th></th><th>取得価額 相 当 額</th><th>減価償却 累 計 額 相 当 額</th><th>期 末 残 高 相 当 額</th></tr><tr><th></th><th>百万円</th><th>百万円</th><th>百万円</th></tr><tr><td>建物</td><td>2,744</td><td>846</td><td>1,927</td></tr><tr><td>工具器 具備品</td><td>290</td><td>115</td><td>174</td></tr><tr><td>その他</td><td>131</td><td>75</td><td>55</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,196</td><td>1,038</td><td>2,157</td></tr></table>		取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額		百万円	百万円	百万円	建物	2,744	846	1,927	工具器 具備品	290	115	174	その他	131	75	55	合計	3,196	1,038	2,157
	取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	中 間 期 末 残 高 相 当 額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建物	2,553	709	1,843																																																																							
工具器 具備品	345	138	207																																																																							
その他	131	86	44																																																																							
合計	3,029	934	2,095																																																																							
	取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	中 間 期 末 残 高 相 当 額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建物	2,762	639	2,122																																																																							
工具器 具備品	266	80	185																																																																							
その他	117	65	51																																																																							
合計	3,146	786	2,360																																																																							
	取得価額 相 当 額	減価償却 累 計 額 相 当 額	期 末 残 高 相 当 額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建物	2,744	846	1,927																																																																							
工具器 具備品	290	115	174																																																																							
その他	131	75	55																																																																							
合計	3,196	1,038	2,157																																																																							
なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同 左	なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																																								
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額 1 年内 497 百万円 1 年超 1,597 百万円 合 計 2,095 百万円	(2) 未経過リース料中間期末残高相当額 1 年内 475 百万円 1 年超 1,884 百万円 合 計 2,360 百万円	(2) 未経過リース料期末残高相当額 1 年内 468 百万円 1 年超 1,688 百万円 合 計 2,157 百万円																																																																								
なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。	同 左	なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。																																																																								
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支 払 リ ー ス 料 253 百万円 減価償却費相当額 253 百万円	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支 払 リ ー ス 料 248 百万円 減価償却費相当額 248 百万円	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額 支 払 リ ー ス 料 493 百万円 減価償却費相当額 493 百万円																																																																								
(4) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同 左	(4) 減価償却費相当額の算定方法 同 左																																																																								
2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引	2. オペレーティング・リース取引																																																																								
未経過リース料 1 年内 4,860 百万円 1 年超 57,168 百万円 合 計 62,028 百万円	未経過リース料 1 年内 — 百万円 1 年超 — 百万円 合 計 — 百万円	未経過リース料 1 年内 4,860 百万円 1 年超 59,598 百万円 合 計 64,458 百万円																																																																								

有 価 証 券

子会社株式で時価のあるもの

当中間会計期間末(平成13年9月30日現在)

(単位:百万円)

種 類	中間貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	58,453	56,448

前事業年度末(平成13年3月31日現在)

(単位:百万円)

種 類	貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	69,687	67,682

前中間会計期間末(平成12年9月30日現在)

(単位:百万円)

種 類	中間貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	90,864	88,859