

平成 16年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 15年 11月 13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 (URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/) 本社所在都道府県 東京都
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 取締役広報部長 氏名 宮下 智 TEL (03) 3346 - 1042
中間決算取締役会開催日 平成 15年 11月 13日 中間配当制度の有無 無
単元株制度採用の有無 有(1 単元 1,000株)

1. 15年 9月中間期の業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15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	%
15年 9月中間期	167,350	4.6	24,257	3.7	11,339	19.5
14年 9月中間期	160,002	6.6	25,192	14.1	14,079	49.3
15年 3月期	441,149		68,121		44,317	

	中間(当期)純利益		1 株 当 た り 中 間 (当 期) 純 利 益
	百万円	%	円 銭
15年 9月中間期	1,424	76.9	3.50
14年 9月中間期	6,161	25.8	15.14
15年 3月期	2,877		7.07

(注) 期中平均株式数 15年 9月中間期 406,674,682 株 14年 9月中間期 407,001,954 株 15年 3月期 406,898,095 株
会計処理の方法の変更 無
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
15年 9月中間期	-	-
14年 9月中間期	-	-
15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
15年 9月中間期	1,901,395	212,578	11.2	522.78
14年 9月中間期	1,871,825	211,098	11.3	518.73
15年 3月期	1,862,869	203,606	10.9	500.64

(注) 期末発行済株式数 15年 9月中間期 406,632,370 株 14年 9月中間期 406,951,188 株 15年 3月期 406,691,078 株
期末自己株式数 15年 9月中間期 453,608 株 14年 9月中間期 134,790 株 15年 3月期 394,900 株

2. 16年 3月期の業績予想(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	
	百万円	百万円	百万円	期 末	
通 期	488,000	50,000	4,000	円 銭 6.00	円 銭 6.00

(参考) 1 株 当 た り 予 想 当 期 純 利 益 (通 期) 9 円 84 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もとづいており、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7~9ページを参照して下さい。

中間貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間会計期間末 (15.9.30現在)		前中間会計期間末 (14.9.30現在)		前事業年度 (15.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%
流 動 資 産						
現 金 ・ 預 金	92,613		64,285		78,281	
受 取 手 形	54		49		89	
営 業 未 収 入 金	16,207		16,218		25,741	
販 売 用 不 動 産 エ ク イ テ ィ	34,248		26,427		27,980	
た な 卸 資 産	178,043		173,616		157,654	
短 期 貸 付 金	452,957		485,034		456,383	
そ の 他	40,288		36,142		36,430	
貸 倒 引 当 金	20		10		20	
流 動 資 産 合 計	814,392	42.8	801,764	42.8	782,541	42.0
固 定 資 産						
1.有 形 固 定 資 産						
建 物	157,281		160,438		162,792	
土 地	406,572		411,417		407,289	
建 設 仮 勘 定	26,716		27,232		13,782	
そ の 他	3,935		4,172		4,302	
有 形 固 定 資 産 合 計	594,506	31.3	603,260	32.3	588,167	31.6
2.無 形 固 定 資 産						
借 地 権	53,958		55,676		53,958	
そ の 他	671		651		683	
無 形 固 定 資 産 合 計	54,629	2.9	56,328	3.0	54,641	2.9
3.投 資 そ の 他 の 資 産						
差 入 保 証 金 ・ 敷 金	211,923		194,401		210,862	
そ の 他	225,974		216,145		226,687	
貸 倒 引 当 金	31		73		30	
投 資 そ の 他 の 資 産 合 計	437,865	23.0	410,473	21.9	437,519	23.5
固 定 資 産 合 計	1,087,002	57.2	1,070,061	57.2	1,080,328	58.0
資 産 合 計	1,901,395	100.0	1,871,825	100.0	1,862,869	100.0

(単位 百万円)

科 目	期 別		当中間会計期間末 (15.9.30現在)		前中間会計期間末 (14.9.30現在)		前事業年度 (15.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%		%
流 動 負 債								
支 払 手 形	468		246		1,634			
営 業 未 払 金	14,822		12,780		47,415			
短 期 借 入 金	192,975		250,319		210,225			
コマーシャル・ペーパー	83,400		100,500		64,100			
一年内返済予定長期借入金	105,787		133,983		109,926			
一 年 内 償 還 予 定 社 債	92,323		128,340		99,147			
未 払 法 人 税 等	28		25		69			
預 り 金	174,950		104,261		137,534			
賞 与 引 当 金	634		674		896			
そ の 他	61,844		60,601		60,106			
流 動 負 債 合 計	727,234	38.2	791,731	42.3	731,054	39.3		
固 定 負 債								
社 債	251,808		241,857		262,993			
長 期 借 入 金	391,748		327,086		339,302			
退 職 給 付 引 当 金	1,609		1,419		1,529			
預 り 保 証 金 ・ 敷 金	129,980		130,191		133,609			
長 期 預 り 金	186,435		168,440		190,774			
固 定 負 債 合 計	961,582	50.6	868,995	46.4	928,208	49.8		
負 債 合 計	1,688,816	88.8	1,660,726	88.7	1,659,263	89.1		
(資 本 の 部)								
資 本 金	86,787	4.6	86,787	4.6	86,787	4.6		
資 本 剰 余 金								
資 本 準 備 金	96,821		96,821		96,821			
そ の 他 資 本 剰 余 金	0		—		—			
資 本 剰 余 金 合 計	96,821	5.1	96,821	5.2	96,821	5.2		
利 益 剰 余 金								
利 益 準 備 金	5,507		5,507		5,507			
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	18,088		22,389		19,104			
利 益 剰 余 金 合 計	23,595	1.2	27,896	1.5	24,611	1.3		
その他の有価証券評価差額金	5,640	0.3	310	0.0	4,389	0.2		
自 己 株 式	266	0.0	95	0.0	224	0.0		
資 本 合 計	212,578	11.2	211,098	11.3	203,606	10.9		
負 債 ・ 資 本 合 計	1,901,395	100.0	1,871,825	100.0	1,862,869	100.0		

中間損益計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前中間会計期間 (14.4.1 ~ 14.9.30)		前事業年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
		%		%		%
営 業 収 益	167,350	100.0	160,002	100.0	441,149	100.0
営 業 原 価	131,224	78.4	123,923	77.5	344,527	78.1
売 上 総 利 益	36,125	21.6	36,079	22.5	96,622	21.9
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	11,867	7.1	10,887	6.8	28,500	6.5
営 業 利 益	24,257	14.5	25,192	15.7	68,121	15.4
営 業 外 収 益	3,439	2.1	4,978	3.1	8,625	2.0
受 取 利 息 ・ 受 取 配 当 金	3,135		4,664		7,881	
そ の 他	304		313		744	
営 業 外 費 用	16,358	9.8	16,091	10.0	32,429	7.4
支 払 利 息 ・ 社 債 利 息	11,299		12,081		23,496	
そ の 他	5,058		4,010		8,932	
経 常 利 益	11,339	6.8	14,079	8.8	44,317	10.0
特 別 利 益	0	0.0	-	-	-	-
特 別 損 失	8,842	5.3	3,402	2.1	38,882	8.8
税 引 前 中 間 (当 期) 純 利 益	2,497	1.5	10,676	6.7	5,435	1.2
住 民 税	26	0.0	26	0.0	54	0.0
法 人 税 等 調 整 額	1,047	0.6	4,489	2.8	2,504	0.5
中 間 (当 期) 純 利 益	1,424	0.9	6,161	3.9	2,877	0.7
前 期 繰 越 利 益	16,664		16,227		16,227	
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	18,088		22,389		19,104	

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 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。

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。

その他有価証券

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) 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

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。ただし、中間財務諸表作成基準注解2により、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額は、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。

(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。

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。

(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) 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. 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。

6. 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、社債及び預り金

(3) ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利及び為替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。

7. その他中間財務諸表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。

(注 記 事 項)

1. 中間貸借対照表に関する事項

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
(1) 担保提供資産	39,139 百万円	303 百万円	303 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	167 百万円	1,762 百万円	1,628 百万円
保証予約	1,330 百万円	3,802 百万円	3,688 百万円
(3) 有形固定資産の 減価償却累計額	111,954 百万円	105,296 百万円	108,429 百万円

(4) 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、当中間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。

(5) 特別目的会社への売却取引

固定資産のうち以下の資産については、住友信託銀行㈱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中間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。

中間期末において以下の資産が固定資産のそれぞれの科目の残高に含まれております。

対象資産：賃貸用オフィスビル8棟の信託受益権	
科 目	金 額
建物	7,343 百万円
土地	29,635 百万円
有形固定資産「その他」	143 百万円
借地権	1,713 百万円

2. 中間損益計算書に関する事項

(1) 特別損失の主な内訳

特別固定資産処分損等 8,748 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失等であり、その内訳は土地売却損 3,648 百万円、建物等売却損 2,249 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の子会社支援損 2,850 百万円であります。

(2) 減価償却実施額	<u>当中間会計期間</u>	<u>前中間会計期間</u>	<u>前事業年度</u>
	4,092 百万円	3,790 百万円	7,875 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15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	71,915	69,910

前中間会計期間末(平成14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	55,797	53,792

前事業年度末(平成15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	38,345	36,340