



平成 18年 3月期 個別中間財務諸表の概要

平成 17年 11月 10日

上場会社名 住友不動産株式会社
 コード番号 8830 (URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/)
 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 執行役員企画部長 氏名 尾台賀幸
 中間決算取締役会開催日 平成 17年 11月 10日 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始日 平成 17年 12月 9日 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

上場取引所 東証・大証1部
 本社所在都道府県 東京都

TEL (03) 3346 - 2342

1. 17年9月中間期の業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 9月中間期	204,614	6.2	36,572	25.6	26,203	39.7
16年 9月中間期	218,242	30.4	29,116	20.0	18,757	65.4
17年 3月期	521,184		76,744		56,702	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
17年 9月中間期	10,016	16.7	21.08	
16年 9月中間期	8,581	502.5	18.05	
17年 3月期	14,662		30.84	

(注) 期中平均株式数 17年 9月中間期 475,276,499 株 16年 9月中間期 475,458,599 株 17年 3月期 475,409,053 株
 会計処理の方法の変更 有
 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
17年 9月中間期	5.00		-	
16年 9月中間期	-		-	
17年 3月期	-		9.00	

(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	
17年 9月中間期	2,088,804		321,700		15.4	676.96		
16年 9月中間期	1,987,058		295,120		14.9	620.76		
17年 3月期	2,025,253		304,497		15.0	640.64		

(注) 期末発行済株式数 17年 9月中間期 475,211,483 株 16年 9月中間期 475,418,705 株 17年 3月期 475,305,241 株
 期末自己株式数 17年 9月中間期 874,495 株 16年 9月中間期 667,273 株 17年 3月期 780,737 株

2. 18年 3月期の業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18年 3月 31日)

通期	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	円	銭	
	549,000		73,000		26,000	5.00	10.00	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54円 71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基づいており、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)

科目	期中間会計期間末 (17.9.30現在)		前中間会計期間末 (16.9.30現在)		前事業年度 (17.3.31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	66,941		79,230		72,087	
受取手形	64		1,782		27	
営業未収金	10,738		23,053		29,917	
販売用不動産エクイティ	54,022		31,660		49,434	
たな卸資産	231,297		214,158		207,074	
関係会社短期貸付金	93,093		424,802		73,972	
その他	38,485		39,392		34,256	
貸倒引当金	41		41		41	
流動資産合計	494,601	23.7	814,038	41.0	466,727	23.0
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	252,930		187,694		258,846	
土地	803,164		455,470		821,072	
建設仮勘定	30,204		10,684		2,839	
その他	5,718		4,266		5,619	
有形固定資産合計	1,092,018	52.2	658,116	33.1	1,088,377	53.8
2.無形固定資産						
借地権	47,172		53,958		53,983	
その他	694		650		670	
無形固定資産合計	47,867	2.3	54,608	2.7	54,653	2.7
3.投資その他の資産						
投資有価証券	202,318		103,906		163,477	
差入保証金・敷金	177,231		208,515		177,675	
その他	74,782		147,894		74,355	
貸倒引当金	14		20		14	
投資その他の資産合計	454,317	21.8	460,295	23.2	415,493	20.5
固定資産合計	1,594,202	76.3	1,173,020	59.0	1,558,525	77.0
資産合計	2,088,804	100.0	1,987,058	100.0	2,025,253	100.0

(単位 百万円)

科目	期中間会計期間末 (17.9.30現在)		前中間会計期間末 (16.9.30現在)		前事業年度 (17.3.31現在)	
	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	1,017		2,953		4,357	
営業未払金	12,362		18,226		31,510	
短期借入金	129,500		135,575		118,000	
コマーシャル・ペーパー	44,000		65,400		40,500	
一年内返済予定長期借入金	107,663		118,276		117,046	
一年内償還予定社債	106,991		57,713		92,967	
未払法人税等	9,894		2,562		1,929	
預り金	195,268		174,545		177,102	
賞与引当金	601		638		783	
その他	73,022		65,667		66,542	
流動負債合計	680,321	32.6	641,557	32.3	650,739	32.1
固定負債						
社債	233,904		260,895		242,441	
長期借入金	431,492		405,105		387,627	
退職給付引当金	1,681		1,718		1,746	
預り保証金・敷金	148,547		132,559		159,731	
長期預り金	252,898		244,525		268,041	
その他	18,259		5,576		10,428	
固定負債合計	1,086,782	52.0	1,050,379	52.8	1,070,016	52.9
負債合計	1,767,103	84.6	1,691,937	85.1	1,720,756	85.0
(資本の部)						
資本金	122,805	5.9	122,805	6.2	122,805	6.1
資本剰余金						
資本準備金	132,742		132,742		132,742	
その他資本剰余金	4		2		4	
資本剰余金合計	132,747	6.3	132,745	6.7	132,747	6.5
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	30,879		23,852		25,140	
利益剰余金合計	36,386	1.7	29,359	1.5	30,647	1.5
その他有価証券評価差額金	30,553	1.5	10,726	0.5	18,962	0.9
自己株式	792	0.0	515	0.0	665	0.0
資本合計	321,700	15.4	295,120	14.9	304,497	15.0
負債・資本合計	2,088,804	100.0	1,987,058	100.0	2,025,253	100.0

中間損益計算書

(単位 百万円)

科目	期 別		当中間会計期間 (17.4.1 ~ 17.9.30)		前中間会計期間 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前事業年度 (16.4.1 ~ 17.3.31)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
		%		%		%		%
営業収益	204,614	100	218,242	100	521,184	100		
営業原価	153,818	75.2	173,508	79.5	410,900	78.8		
売上総利益	50,796	24.8	44,733	20.5	110,283	21.2		
販売費及び一般管理費	14,224	6.9	15,617	7.2	33,538	6.5		
営業利益	36,572	17.9	29,116	13.3	76,744	14.7		
営業外収益	2,576	1.3	3,835	1.8	7,191	1.4		
受取利息・受取配当金	2,328		3,500		6,546			
その他の	248		335		645			
営業外費用	12,945	6.4	14,194	6.5	27,234	5.2		
支払利息・社債利息	8,893		9,609		18,601			
その他の	4,051		4,584		8,632			
経常利益	26,203	12.8	18,757	8.6	56,702	10.9		
特別利益	16,670	8.1	6	0.0	74	0.0		
特別損失	23,555	11.5	4,268	2.0	32,250	6.2		
税引前中間(当期)純利益	19,318	9.4	14,495	6.6	24,526	4.7		
法人税、住民税及び事業税	9,503	4.6	2,215	1.0	1,297	0.2		
法人税等調整額	201	0.1	3,699	1.7	8,566	1.7		
中間(当期)純利益	10,016	4.9	8,581	3.9	14,662	2.8		
前期繰越利益	20,862		15,270		15,270			
合併に伴う関係会社 株式消却額	-		-		4,792			
中間(当期)未処分利益	30,879		23,852		25,140			

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

満期保有目的の債券

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) 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。

(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およ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、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。

(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。

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。

(会計処理の変更)

固定資産の減損に係る会計基準

当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日)を適用しております。これにより税引前中間純利益は 4,867 百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

(表示方法の変更)

中間貸借対照表関係

「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 17 年 2 月 15 日で改正されたことにともない、前事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しております。

なお、当中間会計期間末の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は 56,665 百万円であり、前中間会計期間末の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は 46,695 百万円であります。

(注 記 事 項)

1. 中間貸借対照表に関する事項

	<u>当中間会計期間末</u>	<u>前中間会計期間末</u>	<u>前事業年度末</u>
(1) 担保提供資産	- 百万円	38,486 百万円	- 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	1,447 百万円	624 百万円	715 百万円
保証予約	- 百万円	1,066 百万円	- 百万円
(3) 有形固定資産の 減価償却累計額	120,612 百万円	117,400 百万円	118,857 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) 投資有価証券について

西武鉄道(株)株式の、当中間会計期間末における当社の保有状況は以下のとおりであります。

保有株式数	2,692 千株
取得価額	4,019 百万円
中間貸借対照表計上額	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、実質価額の把握が困難であること、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、中間貸借対照表上取得価額にて計上しております。

2. 中間損益計算書に関する事項

(1) 特別利益の主な内訳

固定資産売却益 15,231 百万円

固定資産売却益は、平成 17 年 6 月 30 日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。

投資有価証券売却益 1,438 百万円

(2) 特別損失の主な内訳

固定資産売却損 17,478 百万円

固定資産売却損は、土地等 16,388 百万円、建物等 1,089 百万円であります。

減損損失 4,867 百万円

当中間会計期間において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1
開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	4
遊休地	土地	静岡県裾野市	1

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については個別の物件毎といたしました。

その結果、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,867 百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、主として固定資産税評価額を使用しております。

匿名組合清算損失 1,012 百万円

平成 17 年 6 月 30 日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう匿名組合の清算損であります。

(3) 減価償却実施額	当中間会計期間	前中間会計期間	前事業年度
	6,901 百万円	4,454 百万円	10,009 百万円

リ ー ス 取 引

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

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17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	123,564	121,559

前中間会計期間末(平成16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	85,155	83,150

前事業年度末(平成17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	114,388	112,383