

# 平成 14年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 14年 5月 21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  
**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  
**決算取締役会開催日** 平成 14年 5月 21日 中間配当制度の有無 無  
**定時株主総会開催日** 平成 14年 6月 27日 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

## 1. 14年 3月期の業績(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14年 3月 31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	%
14年 3月期	394,258	15.6	62,192	16.4	35,282	46.8
13年 3月期	341,158	12.0	53,433	2.7	24,038	31.4

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
14年 3月期	18,119	-	44.51	-	9.1	2.0	8.9
13年 3月期	△ 22,013	-	△ 54.11	-	△ 10.7	1.5	7.0

(注)①期中平均株式数 14年 3月期 407,049,403 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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

### (2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間	期末			
14年 3月期	6.00	-	6.00	2,442	13.5	1.2
13年 3月期	6.00	-	6.00	2,440	-	1.3

### (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
14年 3月期	1,802,269	205,778	11.4	505.54
13年 3月期	1,721,850	193,208	11.2	474.94

(注) 期末発行済株式数 14年 3月期 407,043,009 株 13年 3月期 406,810,631 株

期末自己株式数 14年 3月期 42,969 株 13年 3月期 2,918 株

## 2. 15年 3月期の業績予想(平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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		円 銭
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	163,000	11,000	6,000	-	-	-
通期	433,000	41,000	23,000	-	6.00	6.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 56円 51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のもとについており、実際の業績は予想と異なることがあります。

## 貸借対照表

(単位 百万円)

資 産 の 部							
科 目	期 別	当 期 末 (14.3.31 現在)		前 期 末 (13.3.31 現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
<b>資 産 の 部</b>		<b>1,802,269</b>	<b>100.0</b>	<b>1,721,850</b>	<b>100.0</b>	<b>80,419</b>	<b>4.7</b>
I 流 動 資 産		790,475	43.9	752,487	43.7	37,987	5.0
	現 金 ・ 預 金	72,587		66,824		5,762	
	受 取 手 形	16		72		△ 56	
	営 業 未 収 入 金	18,136		17,104		1,031	
	有 価 証 券	24		—		24	
	自 己 株 式	—		1		△ 1	
	販 売 用 不 動 産 エ ク イ テ ィ	21,915		—		21,915	
	販 売 用 住 宅 ・ 宅 地	21,027		18,655		2,372	
	住 宅 ・ 宅 地 仕 掛 勘 定	74,759		61,211		13,548	
	開 発 用 土 地	53,121		61,701		△ 8,580	
	未 成 工 事 支 出 金	1,975		2,354		△ 379	
	前 払 費 用	9,241		7,644		1,596	
	繰 延 税 金 資 産	19,317		15,059		4,258	
	関 係 会 社 短 期 貸 付 金	487,905		492,833		△ 4,928	
	そ の 他	10,456		9,032		1,423	
	貸 倒 引 当 金	△ 10		△ 9		△ 1	
II 固 定 資 産		1,011,794	56.1	969,363	56.3	42,431	4.4
1 有 形 固 定 資 産		598,825	33.2	565,829	32.9	32,995	5.8
	建 築 物	157,173		144,000		13,173	
	機 械 ・ 装 置	1,571		1,364		206	
	車 両 ・ 運 搬 具	1,727		1,822		△ 94	
	工 具 器 具 ・ 備 品	13		15		△ 1	
	土 地	763		703		60	
	土 地 建 設 仮 勘 定	410,460		401,760		8,700	
	建 設 仮 勘 定	27,114		16,163		10,950	
2 無 形 固 定 資 産		56,262	3.1	60,215	3.5	△ 3,953	△ 6.6
	営 業 権	—		180		△ 180	
	借 地 権	55,666		59,448		△ 3,781	
	ソ フ ト ウ ェ ア	40		36		4	
	そ の 他	554		550		4	
3 投 資 そ の 他 の 資 産		356,706	19.8	343,318	19.9	13,388	3.9
	投 資 有 価 証 券	40,611		41,577		△ 966	
	関 係 会 社 株 式	47,977		47,963		13	
	出 資 金	41,021		26,178		14,843	
	長 期 貸 付 金	47		31		15	
	関 係 会 社 長 期 貸 付 金	21,628		5,181		16,446	
	長 期 前 払 費 用	4,827		3,673		1,154	
	繰 延 税 金 資 産	1,066		16,223		△ 15,157	
	差 入 保 証 金 ・ 敷 金	193,308		192,117		1,190	
	そ の 他	6,283		10,396		△ 4,113	
	貸 倒 引 当 金	△ 63		△ 25		△ 38	
合 計		1,802,269	100.0	1,721,850	100.0	80,419	4.7

(単位 百万円)

負債・資本の部							
科目	期別	当期末 (14.3.31 現在)		前期末 (13.3.31 現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
<b>負債の部</b>		<u>1,596,491</u>	88.6	<u>1,528,641</u>	88.8	<u>67,850</u>	4.4
I 流動負債		693,041	38.5	641,766	37.3	51,274	8.0
	支払手形	986		812		174	
	営業未払金	29,427		18,013		11,414	
	短期借入金	240,620		196,956		43,664	
	コマーシャル・ペーパー	63,900		113,000		△ 49,100	
	一年内返済予定長期借入金	158,014		98,445		59,568	
	一年内償還予定社債	78,800		117,690		△ 38,890	
	未払金	2,135		386		1,748	
	未払費用	17,046		15,939		1,107	
	未払法人税等	52		46		5	
	未払消費税等	—		1,263		△ 1,263	
	前受金	21,798		19,735		2,063	
	未成工事受入金	5,995		4,539		1,456	
	預り金	68,867		50,532		18,334	
	賞与引当金	489		552		△ 63	
	その他	4,907		3,854		1,052	
II 固定負債		903,450	50.1	886,874	51.5	16,575	1.9
	社債	263,084		308,620		△ 45,536	
	長期借入金	323,287		364,569		△ 41,282	
	退職給付引当金	1,310		1,189		120	
	預り保証金・敷金	129,153		131,042		△ 1,889	
	長期預り金	186,572		81,409		105,163	
	その他	42		43		△ 0	
<b>資本の部</b>		<u>205,778</u>	11.4	<u>193,208</u>	11.2	<u>12,569</u>	6.5
I 資本金		86,787	4.8	86,773	5.0	13	0.0
II 資本準備金		96,821	5.4	96,821	5.6	—	—
III 利益準備金		5,507	0.3	5,257	0.3	250	4.8
IV その他の剰余金		18,669	1.0	3,240	0.2	15,428	476.1
	圧縮積立金	—		2,699		△ 2,699	
	別途積立金	—		20,000		△ 20,000	
	当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	18,669		△ 19,458		38,128	
V その他有価証券評価差額金		△ 1,977	△0.1	1,115	0.1	△ 3,093	△277.2
VI 自己株式		△ 30	△0.0	—	—	△ 30	—
合計		1,802,269	100.0	1,721,850	100.0	80,419	4.7

## 損益計算書

（単位：百万円）

	当 期 (13.4.1～14.3.31)		前 期 (12.4.1～13.3.31)		増 減 金 額
	金 額	百分比	金 額	百分比	
<b>営 業 収 益</b>		%		%	
不動産賃貸事業収益	159,537		145,144		
不動産販売事業収益	168,056		146,094		
完成工事事業収益	61,714		45,407		
その他の事業収益	4,949	<b>394,258</b>	4,511	<b>341,158</b>	<b>100</b>
<b>営 業 原 価</b>					
不動産賃貸事業原価	121,423		109,023		
不動産販売事業原価	135,982		120,397		
完成工事事業原価	49,104		37,384		
その他の事業原価	477	<b>306,987</b>	546	<b>267,351</b>	<b>78.4</b>
<b>売 上 総 利 益</b>		<b>87,270</b>		<b>73,806</b>	<b>21.6</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		<b>25,078</b>		<b>20,373</b>	<b>5.9</b>
<b>営 業 利 益</b>		<b>62,192</b>		<b>53,433</b>	<b>15.7</b>
<b>営 業 外 収 益</b>					
受取利息及び受取配当金	6,107		1,165		
匿名組合収益	-		539		
金利スワップ解約益	-		661		
その他	602	<b>6,709</b>	696	<b>3,062</b>	<b>0.9</b>
<b>営 業 外 費 用</b>					
支払利息	15,901		14,797		
社債利息	10,270		12,610		
その他	7,447	<b>33,619</b>	5,048	<b>32,457</b>	<b>9.5</b>
<b>経 常 利 益</b>		<b>35,282</b>		<b>24,038</b>	<b>7.0</b>
<b>特 別 利 益</b>					
貸倒引当金取崩額	-		520		
投資有価証券売却益	3		-		
関係会社清算分配金	0	<b>4</b>	128	<b>648</b>	<b>0.2</b>
<b>特 別 損 失</b>					
固定資産売却・除却損	276		672		
投資有価証券評価損	3,607		50		
関係会社債権放棄額	-		60,000		
退職給付会計移行時差異償却	-		1,193		
その他	87	<b>3,971</b>	741	<b>62,657</b>	<b>18.4</b>
<b>税引前当期純利益 又は税引前当期純損失（）</b>		<b>31,314</b>		<b>37,970</b>	<b>11.1</b>
住民税	52		48		
法人税等調整額	13,143	<b>13,195</b>	16,005	<b>15,957</b>	<b>4.6</b>
<b>当期純利益又は当期純損失（）</b>		<b>18,119</b>		<b>22,013</b>	<b>6.5</b>
前期繰越利益		<b>549</b>		<b>2,554</b>	
<b>当期末処分利益 又は当期末処理損失（）</b>		<b>18,669</b>		<b>19,458</b>	

**利益処分案**

(単位：百万円)

科 目	当 期 〔平成14年6月27日〕 〔定時株主総会付議予定〕	前 期
I 当期末処分利益 又は当期末処理損失( )	18,669	19,458
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額		2,699
別途積立金取崩額		20,000
合 計	18,669	3,240
III 利益処分額		
利益準備金		250
配 当 金	2,442	2,440
	(1株につき6円)	(1株につき6円)
IV 次期繰越利益	16,227	549

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(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

時価のあるもの

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

移動平均法による原価法によっております。

なお、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。

2. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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。

4. 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

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。

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。

5. 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。

6. 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及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。

## (4) 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、貸借対照表上は、関係会社株式から当該引当金を控除して表示しております。

## 7. 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。

## 8. 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	外貨建金銭債権債務
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

ヘッジの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権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。

## 9. その他財務諸表作成のための重要な事項

## 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おりましたが、当期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3,426百万円増加いたしました。なお、経常利益に与える影響はありません。

(追加情報)

前期まで流動資産に表示しておりました「自己株式」は、財務諸表等規則の改正により当期末においては「資本の部」に別に「自己株式の部」を設けて記載しております。

(注記事項)

貸借対照表に関する事項

	当 期 末	前 期 末
(1) 担保提供資産	593 百万円	594 百万円
(2) 保証債務	25,653 百万円	27,090 百万円
保証予約債務	4,086 百万円	9,242 百万円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	101,868 百万円	96,741 百万円
(4) 投資評価引当金	2,270 百万円	2,270 百万円
なお、投資評価引当金は関係会社株式から控除して表示しております。		

(5) 当期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。

(6) 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。

前期末において投資有価証券に含まれていた優先出資証券12,803百万円につきましては、当期において販売用不動産エクイティに振替えております。



## リ　ー　ス　取　引

当 期 (自 平成13年4月1日 至 平成14年3月31日)				前 期 (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				(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			
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		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		百万円	百万円	百万円
建 物	9,024	1,151	7,873	建 物	2,774	846	1,927
工具器具・備品	382	139	242	工具器具・備品	290	115	174
そ の 他	296	103	193	そ の 他	131	75	55
合 計	9,703	1,394	8,309	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。				同 左			
(2) 未経過リース料期末残高相当額				(2) 未経過リース料期末残高相当額			
1年内	1,394	百万円		1年内	468	百万円	
1年超	6,914	百万円		1年超	1,688	百万円	
合 計	8,309	百万円		合 計	2,157	百万円	
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。				同 左			
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額				(3) 支払リース料及び減価償却費相当額			
支 払 リ ー ス 料	736	百万円		支 払 リ ー ス 料	493	百万円	
減 価 償 却 費 相 当 額	736	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				(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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。				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。			
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				未経過リース料			
1年内	4,860	百万円		1年内	4,860	百万円	
1年超	54,738	百万円		1年超	59,598	百万円	
合 計	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

当事業年度末(平成14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	53,935	51,930

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

税 効 果 会 計

(平成14年3月31日現在)

## 1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

## (繰延税金資産)

税務上の繰越欠損金	9,350 百万円
販売用不動産評価減加算	6,505
その他有価証券評価差額金	1,435
投資評価引当金加算	955
退職給付引当金繰入超過額	551
関連会社株式評価損加算	501
その他	1,086
繰延税金資産小計	20,383 百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	20,383 百万円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。

## 役員等の異動

(平成14年6月27日付 予定)

### 1. 新任取締役候補

取締役・財務経理本部副本部長

浅野博幸 (現 (株)三井住友銀行新宿法人営業第一部長)

取締役・ビル管理本部ビル管理部長

中村芳文 (現 ビル管理本部ビル管理部長)

### 2. 新任監査役候補

監査役 産本眞作 (現 住友建設(株)相談役)

監査役(常勤) 野村了一 (現 住友石炭鉱業(株)顧問)

監査役(常勤) 北村忠司 (現 技術開発本部商品企画統括部長)

### 3. 退任取締役

取締役 岩井重人 (特別顧問に就任予定)

住友不動産販売(株)取締役社長はもとのとおり

取締役 宮澤阿良多 ( " )

住友不動産販売(株)取締役副社長はもとのとおり

### 4. 退任監査役

監査役 徳重芳弘 (常任顧問に就任予定)

監査役(常勤) 堀切尚喜 (顧問に就任予定)

監査役(常勤) 荒牧孝人 ( " )

監査役(常勤) 佐藤瑛 ( " )

以上