



平成19年3月期 中間決算短信 (連結)

平成18年11月16日

上場会社名 住友不動産株式会社
コード番号 8830

上場取引所
本社所在都道府県

東証・大証一部
東京都

(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

TEL (03)3346-2342

中間決算取締役会開催日 平成18年11月16日
米国会計基準採用の有無 無

1. 18年9月中間期の連結業績 (平成18年4月1日～平成18年9月30日)

(1) 連結経営成績

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	%
18年9月中間期	314,246	26.2	68,704	61.2	57,396	83.4
17年9月中間期	248,943	△4.2	42,619	7.4	31,299	19.0
18年3月期	646,525	4.9	112,023	11.7	87,038	17.0

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益		潜在株式調整後 1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭	円	銭
18年9月中間期	30,178	158.3	63.54		—	
17年9月中間期	11,685	7.9	24.59		24.59	
18年3月期	32,506	109.1	68.33		—	

(注) ① 持分法投資損益 18年9月中間期 一百万円 17年9月中間期 一百万円 18年3月期 一百万円
② 期中平均株式数(連結) 18年9月中間期 474,968,698株 17年9月中間期 475,276,499株 18年3月期 475,198,834株
③ 会計処理の方法の変更 無
④ 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) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円	銭	
18年9月中間期	2,492,888		405,473		15.6	820.55		
17年9月中間期	2,184,122		339,998		15.6	715.40		
18年3月期	2,460,080		375,656		15.3	790.74		

(注) ① 期末発行済株式数(連結) 18年9月中間期 474,893,435株 17年9月中間期 475,211,483株 18年3月期 475,024,363株
② 平成17年9月中間期及び平成18年3月期の数値は、従来の「株主資本」を「純資産」の欄に、「株主資本比率」を「自己資本比率」の欄に、「1株当たり株主資本」を「1株当たり純資産」の欄に記載しております。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
18年9月中間期	△40,533		△84,729		98,406		89,206	
17年9月中間期	△23,148		△73,196		73,034		80,550	
18年3月期	11,357		△209,658		209,299		116,155	

(4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 23社 持分法適用非連結子会社数 1社 持分法適用関連会社数 1社

(5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社 (除外) 1社 持分法(新規) 1社 (除外) 1社

2. 19年3月期の連結業績予想 (平成18年4月1日～平成19年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通期	680,000	110,000	50,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 105円29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6～8ページを参照して下さい。

1. 企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社23社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（都市管理事業本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等を直接賃貸するほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の分配を含む。）を行っており、また、当社（都市開発事業本部）は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。なお、SPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括貸借しテナントに転貸しており、また、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、住友不動産建物サービス㈱ほかに委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）ほかは、マンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（都市開発事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（都市開発事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング第一事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第二事業本部）は建替えの新システムである新築そっくりさん事業の建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング第二事業本部）、住友不動産シスコン㈱、住友不動産建物サービス㈱および住友不動産リフォーム㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を、㈱ユニバーサルホームは主として在来工法の規格住宅建築請負業のフランチャイズ事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

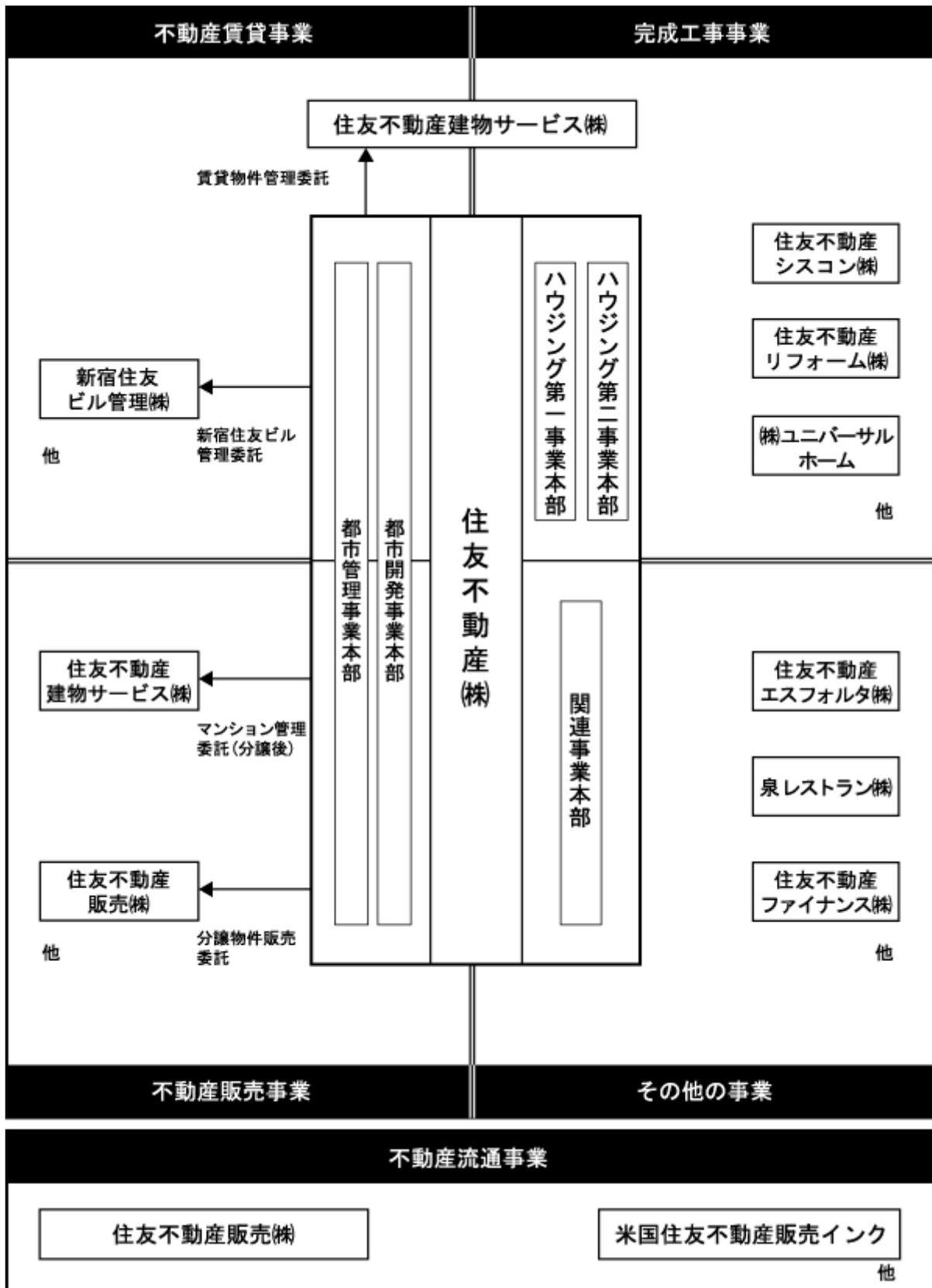
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（関連事業本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、㈱ユニバーサルホームがJASDAQに株式上場しております。

以上に述べた事項の系統図は次の通りであります。



2. 経営方針

(1) 中期経営計画および目標とする経営指標

バブル崩壊の打撃を克服して経常最高益を更新した「再建4ヵ年計画」、経営の新しい発展段階として増収増益を最大眼目とした「新成長3ヵ年計画」に続き、平成16年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。当期（平成19年3月期）はその最終年度であります。

これは、当社の第2の経営発展段階と位置付ける計画で、

「引き続き積極路線の基本は貫くものの、これまでの2つの中期経営計画で実現したハイペースの成長を巡航速度にコントロールし、財務体質の強化を図ること」を基本戦略としております。具体的課題および数値目標は以下のとおりです。

なお、中間決算発表と同日付で、平成20年3月期から平成22年3月期までの新しい中期経営計画を公表いたします。

① 成長目標			平成16年3月期対比
	平成19年3月期	売上高	7,000億円 (+ 1,261億円)
	〃	営業利益	1,150億円 (+ 190億円)
	〃	経常利益	850億円 (+ 190億円)

(参考1) 過去の経営計画との成長ペース（計画期間中の増加率）の比較

	再建4ヵ年計画 (平成10年3月期 ～13年3月期)	新成長3ヵ年計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	巡航成長3ヵ年計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)
売上高	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13倍	+71%	+29%

※なお、経常利益は、平成18年3月期において上記成長目標の850億円を超過しており、計画最終年度の当期は、経常利益1,100億円を目指します。

② 純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制（ND/OPレシオ）

※次期中期経営計画に向けた事業用地の取得が前倒しで進んだ結果、ND/OPレシオは当期において8.5倍程度の改善にとどまる見通しです。

③ 自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善（ND/Eレシオ）

(参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

	平成9年3月期	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期
ND/OP レシオ	29.6倍	15.5倍	9.4倍	8倍以下
ND/E レシオ	5.4倍	6.1倍	3.0倍	3倍以下

注) ND/OPレシオ=(有利子負債-現預金)÷(営業利益+受取利息配当金)

ND/Eレシオ=(有利子負債-現預金)÷自己資本

④ 資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ

受注生産事業2部門(完成工事、不動産流通)の経常利益シェアを全体の3分の1に高める

※受注生産部門は当初計画どおりの成長を達成する見通しですが、賃貸事業が大幅な超過達成となったのに加え、金融収支が悪化見通しから改善に転じたため、当期の経常利益シェアは26%台にとどまる見通しです。

⑤ 新事業分野の創出

(2) 利益配分に関する基本方針

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

平成19年3月期の年間配当金は、巡航成長3ヵ年計画が順調に進捗していることから、1株につき前期比2円増の年12円(うち中間配当6円)を予定しております。

(3) 投資単位の引下げに関する考え方

株式投資単位の引下げは、個人投資家の株式市場への参加を促し、株式の流動性を高める有用な施策の一つではありますが、当社株式の株価、出来高、株主数、株主構成等をみますと、流動性は十分確保されておりますので、現時点で投資単位を引下げる必要性はないと判断しております。

今後、株式市場の動向や上記各指標の推移を考慮し、適宜検討してまいります。

(4) 親会社等に関する事項

該当する事項はありません。

3. 経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

業績全般

当中間連結会計期間の営業成績は下表の通りで、中間連結決算制度開始以来7期連続の経常最高益を達成するとともに、中間純利益は前年同期比約2.6倍の301億円と3期連続で過去最高を更新いたしました。

不動産賃貸事業における既存ビルの増収と不動産販売事業におけるマンションの計上戸数増加を主要因として、営業収益は3,142億円(前年同期比+26.2%)、営業利益は687億円(同+61.2%)となりました。

また、将来の金利上昇に備えて長期固定調達の前倒しを図った結果、金融収支が前年同期比6億円悪化しましたが、営業外損益合計ではほぼ前年並み(同+12百万円)に抑制、経常利益は573億円(同+83.4%)と大幅な増益になりました。

				(百万円)	
	前中間期 (17. 4. 1~17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1~18. 9. 30)	前年同期比	通期予想	前期比
営業収益	248, 943	314, 246	+65, 303	680, 000	+33, 475
営業利益	42, 619	68, 704	+26, 084	134, 000	+21, 977
経常利益	31, 299	57, 396	+26, 096	110, 000	+22, 962
純利益	11, 685	30, 178	+18, 493	50, 000	+17, 494

下半期を含めた当連結会計年度は、上表のとおり10期連続の増収、営業・経常増益を見込み、経常利益が初めて1,000億円を超える予定です。また、所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図ることに伴う特別損失発生に備え、ネット200億円の特別損失計上を織り込んでおります。その結果、純利益は前期比54%増の500億円を予想しております。

主要セグメント別の概況

部門別の営業成績は下表の通りで、下半期を含めた当連結会計年度は、主要4部門全ての増収増益を予想しており、達成できれば3期連続となります。

営業収益				(百万円)	
	前中間期 (17. 4. 1~17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1~18. 9. 30)	前年同期比	通期予想	前期比
不動産賃貸	116, 421	129, 523	+13, 102	254, 000	+19, 720
不動産販売	56, 863	99, 501	+42, 637	225, 000	+265
完成工事	51, 889	57, 029	+5, 140	140, 000	+4, 843
不動産流通	21, 355	25, 859	+4, 504	55, 000	+5, 783
連結計	248, 943	314, 246	+65, 303	680, 000	+33, 475

営業利益				(百万円)	
	前中間期 (17. 4. 1~17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1~18. 9. 30)	前年同期比	通期予想	前期比
不動産賃貸	32, 901	44, 558	+11, 656	78, 000	+14, 700
不動産販売	6, 883	18, 792	+11, 908	36, 000	+2, 883
完成工事	918	742	△176	9, 000	+255
不動産流通	6, 187	9, 142	+2, 954	20, 000	+3, 032
連結計	42, 619	68, 704	+26, 084	134, 000	+21, 977

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、テナントのオフィス拡張意欲が高く、需給逼迫の状況が継続しております。空室率は極めて低水準で推移、成約賃料の上昇傾向が市場全体に広がりました。このため、優良ビルはもとより、一般ビルでも賃料の増額改定がテナントに受け入れられるようになりました。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産賃貸事業部門は、既存ビルの空室率改善(前中間期末6.8%→当中間期末5.4%)と賃料の上昇、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働などが寄与し、前期に引き続き大幅な増収増益となりました。

下半期も、需要は底堅いものと見込まれ、良好な市場環境が継続するものと思われまます。

当社では、既存ビルの空室率改善や賃料の上昇に加え、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働、「住友不動産神田ビル」、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」など新規稼働7棟の寄与などにより、引き続き大幅な増収増益を予想しております。

<不動産販売事業部門>

当事業部門の95%以上を占める分譲マンション市場では、7年連続8万戸台の供給が続いた首都圏で、先高感を背景とした新規発売の先送り傾向が見られ、新規発売戸数が前年同期比△14%となった一方、引き続き団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や単身世帯など幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続いております。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産販売事業部門は、前期末に竣工した大規模マンションの引渡しの一部当期にずれ込んだこともあって、マンション、戸建、宅地の合計で前年同期比約4割増の2,018戸(前年同期比+575戸)を販売計上、営業利益率も18.9%(同+6.8%)に改善し、大幅な増収増益となりました。また、新規発売よりも在庫販売に注力した結果、マンション販売契約戸数は2,225戸(前年同期比△302戸)にとどまりましたが、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数(4,900戸)に対する契約進捗率は当中間期末時点で88%(期首時点50%、前中間期末時点 87%)と順調に進展、完成済マンションの未契約戸数も466戸(前期末794戸)に減少いたしました。

	前中間期 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比	通期予想	前期比
マンション契約戸数	2,527	2,225	△302	4,900	+40
計上戸数	1,443	2,018	+575	5,000	+8
マンション・戸建	1,376	1,970	+594	4,900	+21
宅地	67	48	△19	100	△13
期末完成済み未契約戸数	807	466	△341		

下半期も、底堅い需要に支えられ、市況は堅調に推移するものと予想しております。

当社では、引き続き、次期計上予定分を含め、販売契約確保に注力してまいります。

<完成工事(ハウジング)事業部門>

当中間連結会計期間の注文住宅事業は、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とし、来期からの次期中期計画に向けて事業基盤再整備を優先し、一時的に受注を抑制する方針としました。その結果、計上棟数は前年並みを確保したものの、受注棟数は前年同期比△24.2%となりました。

一方、一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、受注棟数前年同期比+16.8%、計上棟数同+10.4%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続いております。その結果、2事業合計では受注、計上、売上高とも前年同期比純増となりました。

	前中間期 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比	通期予想	前期比
受注棟数	4, 261	4, 513	+252	8, 800	+562
新築そっくりさん	3, 134	3, 659	+525	7, 000	+884
注文住宅	1, 127	854	△273	1, 800	△322
計上棟数	3, 247	3, 519	+272	8, 300	+613
新築そっくりさん	2, 626	2, 899	+273	6, 600	+852
注文住宅	621	620	△1	1, 700	△239
売上高 (百万円)	43, 247	48, 039	+4, 792	116, 000	+5, 601
新築そっくりさん	28, 284	32, 090	+3, 806	73, 000	+9, 883
注文住宅	14, 963	15, 949	+986	43, 000	△4, 282

下半期は、注文住宅事業では、事業基盤再整備に目途をつけるとともに、次期中期計画に向けた営業体制強化に努めます。

また、「新築そっくりさん」事業では、拠点網をさらに拡充して営業体制を継続強化し、さらなる事業拡大を図ります。

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場は、景気の回復基調を背景に取引件数が引き続き増加傾向を示しております。また、3大都市圏における地価の上昇、収益物件等の取引増加などにより、平均成約価格の上昇傾向が続いております。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産流通事業部門は、主力のリテール部門で引き続き直営仲介店舗の増設(3カ店、中間期末現在227店舗)や既存店舗のリニューアルによって認知度、集客力の向上を図ったほか、インターネット経由の取引拡大による営業効率の改善に努めました。また、ホールセール部門では収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動などに注力いたしました。その結果、仲介件数は前年同期比+5.3%、取扱単価は同+20.5%と好調に推移いたしました。

	前中間期 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間期 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比
仲介件数	13, 556	14, 273	+717
取扱高 (百万円)	403, 117	511, 805	+108, 688
取扱単価 (百万円)	29. 7	35. 8	+6. 1

下半期も、取引件数の増加基調と取扱単価の上昇傾向が続くものと思われまます。引き続き新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを図ります。また、法人仲介においても不動産ファンドや事業法人などのほか、不動産売却の増加が見込まれる公的機関など顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

(2) 財政状態**キャッシュ・フローの状況**

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー △40,533百万円 (前年同期比△17,385百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー △84,729百万円 (前年同期比△11,533百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 98,406百万円 (前年同期比+25,371百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比26,949百万円減少して89,206百万円となりました。

営業活動においては、販売用不動産の積み増しや仕入債務の払出等の影響で、40,533百万円の支出となりました。前年同期比では、法人税支払額の増加などにより17,385百万円キャッシュ・フローが減少いたしました。

投資活動においては、新規開発投資約410億円など合計42,379百万円の有形固定資産投資を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド(サーフ)」などの出資預託金を差引約315億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは84,729百万円の支出となりました。

財務活動においては、前期に引き続き将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るため、社債の償還および長期借入金の返済約1,264億円を上回る約1,740億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債は差引約831億円増加、財務キャッシュ・フローは98,406百万円の収入となりました。

下半期を含めた当連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 60,000百万円 (前期比 +48,643百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー △95,000百万円 (前期比+114,658百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 30,000百万円 (前期比△179,299百万円)

を予想しております。

資産、負債の主要な増減

当中間連結会計期間末における総資産合計額は2,492,888百万円で、前期末比32,808百万円の増加となりました。分譲マンション投資の増加や賃貸設備投資による有形固定資産の増加が主たる要因です。

また、負債合計額は2,087,415百万円で、前期末比18,224百万円増加いたしました。連結有利子負債が1,350,151百万円に増加したことが主たる要因です。なお、当中間連結会計期間末において、連結有利子負債の長期比率は79% (前期末80%)、固定金利比率は81% (前期末77%) となっております。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成15年3月期	平成16年3月期	平成17年3月期	平成18年3月期	平成18年9月期
自己資本比率	10.5%	14.5%	15.0%	15.3%	15.6%
時価ベースの 自己資本比率	7.9%	30.8%	28.8%	63.1%	66.3%
ND/OPレシオ	11.6倍	9.4倍	9.2倍	10.1倍	—
ND/Eレシオ	4.8倍	3.0倍	2.9倍	3.0倍	3.2倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	3.4倍	4.1倍	5.1倍	6.4倍	—

自己資本比率＝自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率＝株式時価総額(期末株価終値×期末発行済株式総数)÷総資産

ND/OPレシオ＝(有利子負債－現預金)÷(営業利益＋受取利息配当金)

ND/Eレシオ＝(有利子負債－現預金)÷自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ＝(営業利益＋受取利息・配当金)÷支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND/OPレシオ」と「ND/Eレシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて両指標のトレンドを記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益＋受取利息・配当金を使用しております。

(3) 事業等のリスク

当社グループの事業の状況、経営成績および財政状態等に関する事項のうち、投資者の判断の重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

① 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

③ 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律、国土利用計画法等があります。

④ 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

⑤ 重要な訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額を求め、1件が係属中であります。

「ヨコソーレインボータワー」（賃貸人：横浜倉庫株式会社）について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり（提訴日：平成7年9月25日）、民事第16部において第一審判決が言い渡されましたが（判決日：同年10月30日）、いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないというこれまでの司法判断と異なる内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴しました（控訴日：同年11月13日）。その後、同裁判所第9民事部は、平成11年10月27日、第一審の判断を覆し、同法第32条に基づく賃料減額請求権を認める逆転勝訴判決を下しました。賃貸人はこれを不服として同年11月9日、最高裁判所に上告しました。平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、第二審判決を破棄、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差戻しました。

なお、当社は、過年度に遡り合理的に見積もった賃借料を計上済みであります。東京高等裁判所の差戻し審判決が下された場合、当社グループの経営成績および財政状態に影響を受ける可能性があります。

4. 中間連結財務諸表等

中間連結財務諸表

① 中間連結貸借対照表

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
1 現金・預金		80,548		89,203		116,152	
2 受取手形・ 営業未収入金		13,703		11,349		26,240	
3 営業貸付金		70,853		49,974		61,994	
4 販売用不動産 エクイティ	※1	54,022		52,489		57,926	
5 たな卸資産		235,705		377,338		330,700	
6 繰延税金資産		6,316		16,245		18,379	
7 その他		47,884		33,968		32,889	
8 貸倒引当金		△23,714		△23,141		△25,063	
流動資産合計		485,320	22.2	607,429	24.3	619,219	25.2
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物・ 構築物		402,351		423,560		417,502	
(2) 土地		921,198		1,028,634		1,013,232	
(3) 建設仮勘定		30,238		52,872		30,641	
(4) その他		18,017		18,280		18,075	
減価償却 累計額		△136,684		△150,427		△142,761	
有形固定資産 合計		1,235,121	56.6	1,372,919	55.1	1,336,691	54.3
2 無形固定資産		49,807	2.3	49,803	2.0	49,709	2.0
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※2	209,999		240,269		249,696	
(2) 差入保証金・ 敷金		182,134		198,837		192,008	
(3) 繰延税金資産		2,918		4,839		2,908	
(4) その他		40,025		45,146		31,255	
(5) 貸倒引当金		△21,205		△26,355		△21,408	
投資その他の 資産合計		413,873	18.9	462,736	18.6	454,460	18.5
固定資産合計		1,698,802	77.8	1,885,459	75.7	1,840,860	74.8
資産合計		2,184,122	100	2,492,888	100	2,460,080	100

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1	支払手形・ 営業未払金	19,062		24,106		55,304	
2	短期借入金	149,300		189,370		197,770	
3	コマーシャル・ ペーパー	44,000		95,500		51,500	
4	一年内返済予定 長期借入金	118,006		117,125		122,814	
5	一年内償還 予定社債	106,691		78,904		80,874	
6	未払法人税等	12,022		22,016		32,555	
7	預り金	202,585		238,881		210,645	
8	賞与引当金	2,834		3,143		2,915	
9	その他	77,390		79,253		78,080	
	流動負債合計	731,892	33.5	848,300	34.0	832,458	33.8
II 固定負債							
1	社債	233,904		265,000		251,567	
2	長期借入金	438,677		604,251		562,507	
3	繰延税金負債	16,085		22,176		31,419	
4	退職給付引当金	4,967		4,823		4,934	
5	役員退職慰労 引当金	221		257		236	
6	預り保証金・ 敷金	149,236		161,136		151,691	
7	長期預り金	252,398		177,740		230,820	
8	その他	3,379		3,728		3,556	
	固定負債合計	1,098,869	50.3	1,239,115	49.7	1,236,732	50.3
	負債合計	1,830,762	83.8	2,087,415	83.7	2,069,191	84.1
(少数株主持分)							
	少数株主持分	13,362	0.6	—	—	15,232	0.6
(資本の部)							
I 資本金							
	資本金	122,805	5.6	—	—	122,805	5.0
II 資本剰余金							
	資本剰余金	132,747	6.1	—	—	132,747	5.4
III 利益剰余金							
	利益剰余金	57,206	2.6	—	—	75,652	3.1
IV その他有価証券 評価差額金							
	その他有価証券 評価差額金	30,747	1.4	—	—	46,900	1.9
V 為替換算調整勘定							
	為替換算調整勘定	△2,716	△0.1	—	—	△1,214	△0.0
VI 自己株式							
	自己株式	△792	△0.0	—	—	△1,235	△0.1
	資本合計	339,998	15.6	—	—	375,656	15.3
	負債、少数株主 持分及び資本 合計	2,184,122	100	—	—	2,460,080	100

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		—	—	122,805	4.9	—	—
2 資本剰余金		—	—	132,747	5.3	—	—
3 利益剰余金		—	—	103,418	4.2	—	—
4 自己株式		—	—	△1,644	△0.0	—	—
株主資本合計		—	—	357,327	14.4	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金		—	—	34,745	1.4	—	—
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△581	△0.0	—	—
3 為替換算調整 勘定		—	—	△1,816	△0.1	—	—
評価・換算差額 等合計		—	—	32,347	1.3	—	—
III 少数株主持分		—	—	15,798	0.6	—	—
純資産合計		—	—	405,473	16.3	—	—
負債純資産合計		—	—	2,492,888	100	—	—

② 中間連結損益計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)			当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)			前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益			248,943	100		314,246	100		646,525	100
II 営業原価			186,628	75.0		223,985	71.3		487,804	75.5
売上総利益			62,314	25.0		90,260	28.7		158,720	24.5
III 販売費及び 一般管理費			19,694	7.9		21,556	6.8		46,697	7.2
営業利益			42,619	17.1		68,704	21.9		112,023	17.3
IV 営業外収益										
1 受取利息及び 受取配当金		1,212			1,225			1,977		
2 その他		485	1,697	0.7	554	1,780	0.6	1,066	3,043	0.5
V 営業外費用										
1 支払利息及び コマーシャル・ ペーパー利息		8,964			9,582			17,642		
2 その他		4,053	13,017	5.2	3,505	13,088	4.2	10,386	28,028	4.3
経常利益			31,299	12.6		57,396	18.3		87,038	13.5
VI 特別利益	※1		16,692	6.7		74	0.0		18,592	2.9
VII 特別損失	※2		23,749	9.5		4,492	1.4		44,087	6.8
税金等調整前 中間(当期) 純利益			24,242	9.7		52,978	16.9		61,542	9.5
法人税、住民税 及び事業税		11,599			22,111			34,114		
法人税等調整額		△60	11,538	4.6	△381	21,730	7.0	△7,784	26,329	4.1
少数株主利益			1,018	0.4		1,069	0.3		2,705	0.4
中間(当期) 純利益			11,685	4.7		30,178	9.6		32,506	5.0

③ 中間連結剰余金計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)					
I			132,747		132,747
II					
		0	0	0	0
III			132,747		132,747
(利益剰余金の部)					
I			49,829		49,829
II					
		11,685	11,685	32,506	32,506
III					
		4,277		6,653	
		29	4,307	29	6,683
IV			57,206		75,652

④ 中間連結株主資本等変動計算書

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高	122,805	132,747	75,652	△1,235	329,970
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当(注)			△2,375		△2,375
役員賞与(注)			△36		△36
自己株式の処分		0		0	0
自己株式の取得				△409	△409
中間純利益			30,178		30,178
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計	-	0	27,766	△409	27,356
平成18年9月30日残高	122,805	132,747	103,418	△1,644	357,327

(単位：百万円)

	評価・換算差額等				少数株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高	46,900	-	△1,214	45,685	15,232	390,889
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当(注)						△2,375
役員賞与(注)						△36
自己株式の処分						0
自己株式の取得						△409
中間純利益						30,178
株主資本以外の項目の中間連結会計期間中の変動額(純額)	△12,154	△581	△601	△13,338	565	△12,772
中間連結会計期間中の変動額合計	△12,154	△581	△601	△13,338	565	14,584
平成18年9月30日残高	34,745	△581	△1,816	32,347	15,798	405,473

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

⑤ 中間連結キャッシュ・フロー計算書

区分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月 30日)	(自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月 30日)	(自 平成17年 4月 1日 至 平成18年 3月 31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		24,242	52,978	61,542
2 減価償却費		7,791	7,939	16,330
3 減損損失		5,344	-	25,244
4 貸倒引当金の増加額		116	3,026	1,663
5 退職給付引当金の減少額		△34	△110	△ 67
6 固定資産売却益		△15,231	-	△ 15,238
7 固定資産売却損		11	7	24
8 固定資産評価損		17,185	-	17,185
9 固定資産除却損		148	117	217
10 投資有価証券売却益		△1,438	△73	△ 1,446
11 投資有価証券評価損		26	1,548	68
12 受取利息及び受取配当金		△1,212	△1,225	△ 1,977
13 支払利息及びコマーシャル・ ペーパー利息		8,964	9,582	17,642
14 販売用不動産エクイティ の増加額 (△) 又は減少額		△4,588	5,437	△ 8,492
15 売上債権の減少額		17,765	14,886	5,238
16 たな卸資産の増加額		△24,525	△49,120	△ 108,021
17 営業貸付金の増加額 (△) 又は減少額		△13,910	607	△ 4,853
18 仕入債務の増加額 又は減少額 (△)		△25,951	△31,193	10,281
19 前受金の増加額		11,629	2,503	12,032
20 その他		△14,781	△17,264	9,221
小計		△8,446	△352	36,593
21 利息及び配当金の受取額		1,210	1,222	1,974
22 利息の支払額		△8,905	△9,334	△ 17,545
23 法人税等の支払額		△7,007	△32,068	△ 9,665
営業活動による キャッシュ・フロー		△23,148	△40,533	11,357

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

		前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		△109,543	△42,379	△ 237,024
2 有形固定資産の売却 による収入		90,017	85	91,055
3 投資有価証券の取得 による支出		△46,080	△10,562	△ 75,303
4 投資有価証券の売却・減資 による収入		29,134	717	36,545
5 差入保証金・敷金 による支出		△2,472	△8,549	△ 24,587
6 差入保証金・敷金の 返還による収入		2,546	1,645	10,064
7 預り保証金・敷金の 返還による支出		△21,978	△7,719	△ 37,571
8 預り保証金・敷金 による収入		10,941	17,164	28,989
9 共同投資事業出資預託金の 受入による収入		31,864	30,506	65,508
10 共同投資事業出資 預託金の返還による支出		△54,210	△61,996	△ 75,558
11 その他		△3,416	△3,640	8,222
投資活動による キャッシュ・フロー		△73,196	△84,729	△ 209,658

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

		前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		16,555	△8,400	65,025
2 コマーシャル・ペーパー の純増減		3,500	44,000	11,000
3 社債の発行による収入		60,000	80,000	90,000
4 社債の償還による支出		△54,513	△68,537	△92,667
5 長期借入金による収入		101,500	94,000	290,200
6 長期借入金の返済による 支出		△74,852	△57,944	△134,914
7 自己株式の取得による 支出		△127	△409	△569
8 配当金の支払額		△4,277	△2,375	△6,653
9 少数株主への配当金の 支払額		△292	△318	△505
10 契約済未引渡住宅分譲代金 受領権の売却による預り金 の純増減		15,929	20,159	△40,309
11 その他		9,613	△1,768	28,694
財務活動による キャッシュ・フロー		73,034	98,406	209,299
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る 換算差額		623	△91	1,920
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額 又は減少額 (△)		△22,686	△26,949	12,918
Ⅵ 現金及び現金同等物の 期首残高		103,237	116,155	103,237
Ⅶ 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高		80,550	89,206	116,155

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は22社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム等であります。</p> <p>(2) 非連結子会社 泉開発(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、中間純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、持分法の適用による中間純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等に及ぼす影響が軽微であるため、持分法の適用から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は23社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム、住友不動産リフォーム(株)等あります。住友不動産リフォーム(株)は当中間連結会計期間において新たに設立した連結子会社であります。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、それぞれ中間純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は22社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム等あります。</p> <p>(2) 非連結子会社 泉開発(株)ほかの非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)および利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 在外子会社の中間決算日は6月末日であります。 中間連結財務諸表の作成にあたっては、中間連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の中間決算日時点の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 なお、他の連結子会社の中間決算日はいずれも中間連結決算日と合致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な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)によりしております。 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しております。)によりしております。 (b) 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、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りしております。その他は移動平均法による原価法によりしております。</p>	<p>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 同左</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な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 同左 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、全部純資産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。)によりしております。 (b) 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りしております。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、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(匿名組合出資等)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りしております。その他は移動平均法による原価法によりしております。</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外子会社の決算日は12月末日であります。 連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。 なお、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。</p> <p>4 会計処理基準に関する事項 (1) 重要な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 同左 その他有価証券 (a) 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。)によりしております。 (b) 時価のないもの 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>② デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>③ たな卸資産 主として個別法に基づく原 価法によっております。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償 却の方法</p> <p>① 有形固定資産 連結財務諸表提出会社およ び国内連結子会社は、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。</p> <p>なお、一部国内連結子会社は 平成10年4月1日以後取得建 物に限り定額法、その他は定 率法を採用しており、在外連 結子会社は、当該国の会計基 準に基づき、定額法を採用し ております。</p> <p>また、耐用年数および残存価 額については、法人税法の規 定と同一の方法に基づいてお ります。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償 却の方法</p> <p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p>	<p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償 却の方法</p> <p>① 有形固定資産 連結財務諸表提出会社およ び国内連結子会社は、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。また、一部 国内連結子会社は平成10年4 月1日以後取得建物に限り定額 法、その他は定率法を採用し ております。</p> <p>また、在外連結子会社は、当 該国の会計基準に基づき、定 額法を採用しております。</p> <p>なお、耐用年数および残存価 額については、法人税法の規 定と同一の方法に基づいてお ります。</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 連結会社相互間債権債務消去後の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。</p> <p>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連結会計期間の負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度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、当中間連結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、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく中間期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要な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。</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>② 賞与引当金 同左</p> <p>③ 退職給付引当金 同左</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 貸倒引当金 同左</p> <p>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連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>③ 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度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、計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>④ 役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																		
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="225 584 555 763"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建金銭債務および外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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として判定しております。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、為替予約および通貨スワップについては、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。</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる事項 ○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り、資産に係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」を含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	外貨建金銭債務および外貨建予定取引	金利スワップ	借入金、社債および預り金	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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、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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="646 584 976 763"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>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として判定しております。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、為替予約および通貨スワップについては、ヘッジ対象の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。</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金および社債	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</p> <p>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。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="1067 584 1398 763"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建金銭債務および外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 同左</p> <p>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として判定しております。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、為替予約および通貨スワップについては、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。</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる事項 ○消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	外貨建金銭債務および外貨建予定取引	金利スワップ	借入金、社債および預り金
ヘッジ手段	ヘッジ対象																			
為替予約および通貨スワップ	外貨建金銭債務および外貨建予定取引																			
金利スワップ	借入金、社債および預り金																			
ヘッジ手段	ヘッジ対象																			
為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引																			
金利スワップ	借入金および社債																			
ヘッジ手段	ヘッジ対象																			
為替予約および通貨スワップ	外貨建金銭債務および外貨建予定取引																			
金利スワップ	借入金、社債および預り金																			

会計処理の変更

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間連結会計期間より、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。これにより税金等調整前中間純利益は5,344百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、390,256百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、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。これにより税金等調整前当期純利益は25,244百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>

表示方法の変更

前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)
<p>(中間連結貸借対照表関係)</p> <p>「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日付で改正されたことにもない、前連結会計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。</p> <p>なお、当中間連結会計期間末の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は56,942百万円であり、前中間連結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47,023百万円であります。</p>	

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)
<p>※1 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。</p> <p>なお、当中間連結会計期間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。</p> <p>※2 投資有価証券 西武鉄道㈱株式の、当中間連結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。</p> <p>保有株式数 2,692千株 取得価額 4,019百万円 中間連結貸借対照表計上額 4,019百万円</p> <p>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。</p> <p>当該株式は、西武鉄道㈱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途に同グループと交渉中であることから、中間連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p> <p>○保証債務ならびに保証予約 保証債務 1,671百万円 保証予約債務 9百万円</p>	<p>※1 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※2 _____</p> <p>○保証債務 保証債務 692百万円</p>	<p>※1 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。</p> <p>なお、当連結会計年度末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。</p> <p>※2 _____</p> <p>○保証債務ならびに保証予約 保証債務 1,145百万円 保証予約債務 9百万円</p>

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																				
<p>※1 特別利益の主な内訳</p> <p>(1) 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にもなう、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。</p> <p>(2) 投資有価証券売却益 1,438百万円</p> <p>※2 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 固定資産評価損 17,185百万円 固定資産評価損は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。</p> <p>(2) 減損損失 5,344百万円 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県 印旛郡 印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府 泉佐野市 ほか</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市 ほか</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>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(5,344百万円)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。</p> <p>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。</p>	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	5	遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2	<p>※1 特別利益の主な内訳</p> <p>(1) 投資有価証券売却益 73百万円</p> <p>※2 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 貸倒引当金繰入額 2,820百万円</p> <p>(2) 投資有価証券評価損 1,548百万円</p>	<p>※1 特別利益の主な内訳</p> <p>(1) 固定資産売却益 15,238百万円 固定資産売却益の主なものは平成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にもなう、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</p> <p>(2) 投資有価証券売却益 1,446百万円</p> <p>※2 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 固定資産評価損 17,185百万円 当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。評価損の内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。</p> <p>(2) 減損損失 25,244百万円 当連結会計年度において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都 中央区 新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県 印旛郡 印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府 泉佐野市 ほか</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市 ほか</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>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(25,244百万円)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。</p> <p>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、正味売却価額は賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地については主として固定資産税評価額を使用しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4	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	5	遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2
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	5																																			
遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2																																			
主な用途	種類	場所	物件数																																			
賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4																																			
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	5																																			
遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2																																			

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
(3) 匿名組合清算損失 1,012百万円 匿名組合清算損失は平成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による匿名組合の清算損であります。		(3) 匿名組合清算損失 1,303百万円 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による匿名組合の清算損であります。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	1,061	130	0	1,192

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加130千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,375	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,849	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成17年9月30日) 現金・預金勘定 80,548百万円 預入期間が3ヶ月超の定期預金 一百万円 流動資産「その他」に含まれるMMF 2百万円 現金及び現金同等物 80,550百万円	※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成18年9月30日) 現金・預金勘定 89,203百万円 預入期間が3ヶ月超の定期預金 一百万円 流動資産「その他」に含まれるMMF 2百万円 現金及び現金同等物 89,206百万円	※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目との関係 (平成18年3月31日) 現金・預金勘定 116,152百万円 預入期間が3ヶ月超の定期預金 一百万円 流動資産「その他」に含まれるMMF 2百万円 現金及び現金同等物 116,155百万円

セグメント情報

1 事業の種類別セグメント情報

前中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	115,664	56,863	51,299	21,318	3,796	248,943	—	248,943
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	756	—	590	36	1,354	2,737	(2,737)	—
計	116,421	56,863	51,889	21,355	5,150	251,680	(2,737)	248,943
営業費用	83,519	49,980	50,970	15,167	4,608	204,246	2,076	206,323
営業利益	32,901	6,883	918	6,187	541	47,433	(4,813)	42,619
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,525,076	312,401	16,859	8,157	64,102	1,926,599	257,523	2,184,122
減価償却費	7,220	46	67	148	40	7,523	268	7,791
資本的支出	111,599	31	189	131	13	111,964	170	112,135

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	128,587	99,501	56,473	25,698	3,985	314,246	—	314,246
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	936	—	556	160	1,406	3,060	(3,060)	—
計	129,523	99,501	57,029	25,859	5,392	317,306	(3,060)	314,246
営業費用	84,965	80,708	56,287	16,717	4,877	243,556	1,985	245,542
営業利益	44,558	18,792	742	9,142	515	73,749	(5,045)	68,704
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,675,178	439,803	21,604	9,311	45,135	2,191,033	301,855	2,492,888
減価償却費	7,376	55	68	160	31	7,693	246	7,939
資本的支出	41,246	197	125	181	17	41,769	18	41,787

前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18年3月31日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	—	646,525
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,032	—	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	—
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,619,959	415,442	19,617	8,456	51,464	2,114,939	345,140	2,460,080
減価償却費	15,209	99	126	309	77	15,822	508	16,330
資本的支出	237,078	2,529	300	316	29	240,254	260	240,514

(注) 1 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2 各事業区分の主な内容は次のとおりであります。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、マンション、オフィスビル等の建築および改修工事

不動産流通 : 不動産の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業など

3 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。

4 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、前中間連結会計期間4,792百万円、当中間連結会計期間5,010百万円、前連結会計年度10,470百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。

5 資産のうち「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は前中間連結会計期間265,782百万円、当中間連結会計期間312,004百万円、前連結会計年度352,578百万円で、主として連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

6 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）とその償却額が含まれております。

2 所在地別セグメント情報

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度については、全セグメントの営業収益の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

3 海外売上高

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度については、国内営業収益が連結営業収益の90%を超えているため、記載を省略しております。

リース取引関係

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

有価証券関係

前中間連結会計期間末(平成17年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

区分	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,195	1,191	△3

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
① 株式	60,470	112,269	51,798
② その他	596	591	△5
合計	61,066	112,860	51,793

2 時価評価されていない主な有価証券および中間連結貸借対照表計上額

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	5,984

(2) その他有価証券

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	7,144
② 優先出資証券等(注)	81,589
③ 匿名組合出資等	56,942
合計	145,676

(注) 優先出資証券等のうち54,022百万円については、中間連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

当中間連結会計期間末(平成18年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

区分	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,227	1,219	△7

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

区分	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
① 株式	96,661	154,805	58,144
② その他	773	776	2
合計	97,434	155,582	58,147

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	6,209

(2) その他有価証券

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	5,967
② 優先出資証券等(注)	81,327
③ 匿名組合出資等	45,371
合計	132,666

(注) 優先出資証券等のうち52,489百万円については、中間連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

前連結会計年度末(平成18年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,206	1,190	△15

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
① 株式	87,836	166,378	78,542
② その他	582	608	25
合計	88,418	166,986	78,568

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

内容	連結貸借対照表計上額 (百万円)
非連結子会社・関連会社	5,991

(2) その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	7,108
② 優先出資証券等(注)	86,165
③ 匿名組合出資等	42,071
合計	135,345

(注) 優先出資証券等のうち57,926百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

デリバティブ取引関係

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。

5. 生産、受注及び販売の状況

1. 生産の状況

該当事項はありません。

2. 受注の状況

(百万円)

セグメント名	前中間連結会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)
完成工事	75,048	76,340	145,036

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、完成工事業セグメント以外での受注の実績を把握することは困難であります。

3. 販売の状況

区 分	前中間連結会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)		当中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)		前連結会計年度 (17. 4. 1～18. 3. 31)	
	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)
住宅分譲 (マンション・戸建)	百万円 53,955	戸・件 1,376	百万円 95,243	戸・件 1,970	百万円 219,158	戸・件 4,879
宅地分譲	2,626	67	3,548	48	4,592	113
その他	281	—	709	—	984	—
合計	56,863	1,443	99,501	2,018	224,735	4,992

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外での販売の実績を把握することは困難であります。