



# 平成 17年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 17年 5月 19日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証一部  
 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 執行役員企画部長 氏名 尾台賀幸 TEL (03) 3346 - 1042  
 決算取締役会開催日 平成 17年 5月 19日 中間配当制度の有無 無  
 配当支払開始予定日 平成 17年 6月 30日 定時株主総会開催日 平成 17年 6月 29日  
 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

## 1. 17年3月期の業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 3月期	521,184	7.0	76,744	2.7	56,702	12.0
16年 3月期	486,885	10.4	74,707	9.7	50,612	14.2

	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	%	%	%
17年 3月期	14,662	408.0	30.84	-	4.9	2.9	10.9
16年 3月期	2,886	0.3	7.03	-	1.2	2.7	10.4

(注) 期中平均株式数 17年 3月期 475,409,053 株 16年 3月期 410,410,078 株  
 会計処理の方法の変更 無  
 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 円 銭	期末 円 銭			
17年 3月期	9.00	-	9.00	4,277	29.2	1.4
16年 3月期	9.00	-	9.00	4,279	128.0	1.5

## (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 3月期	2,025,253	304,497	15.0	640.64
16年 3月期	1,944,508	294,634	15.2	619.62

(注) 期末発行済株式数 17年 3月期 475,305,241 株 16年 3月期 475,505,578 株  
 期末自己株式数 17年 3月期 780,737 株 16年 3月期 580,400 株

## 2. 18年 3月期の単体業績予想(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 18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		
				中間 円 銭	期末 円 銭	円 銭
中間期	205,000	21,500	5,000	5.00	-	-
通期	554,000	68,000	25,000	-	5.00	10.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 52円 60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。

## 貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別		当期末(17.3.31現在)		前期末(16.3.31現在)		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	前期比
<b>(資産の部)</b>		%		%				%
<b>流動資産</b>								
現金・預金	72,087		121,742		49,654			
受取手形	27		38		10			
営業未収入金	29,917		26,421		3,495			
有価証券	1,200		500		700			
販売用不動産エクイティ	49,434		44,472		4,961			
販売用住宅・宅地	103,811		77,577		26,233			
住宅・宅地仕掛勘定	63,651		77,214		13,563			
開発用土地	36,395		26,206		10,189			
未成工事支出金	3,215		2,109		1,106			
前払費用	8,480		9,156		676			
繰延税金資産	3,848		10,852		7,004			
関係会社短期貸付金	73,972		423,230		349,258			
その他	20,728		15,658		5,070			
貸倒引当金	41		41		-			
<b>流動資産合計</b>	466,727	23.0	835,138	42.9	368,410	44.1		
<b>固定資産</b>								
<b>1.有形固定資産</b>								
建物	258,846		162,867		95,978			
構築物	2,628		1,572		1,055			
機械・装置	2,134		1,714		420			
車両・運搬具	9		13		4			
工具器具・備品	847		772		74			
土地	821,072		394,126		426,945			
建設仮勘定	2,839		24,116		21,276			
<b>有形固定資産合計</b>	1,088,377	53.8	585,183	30.1	503,194	86.0		
<b>2.無形固定資産</b>								
借地権	53,983		53,958		24			
ソフトウェア	95		63		31			
その他	575		574		1			
<b>無形固定資産合計</b>	54,653	2.7	54,596	2.8	57	0.1		
<b>3.投資その他の資産</b>								
投資有価証券	163,477		109,579		53,897			
関係会社株式	24,398		54,984		30,585			
出資金	-		44,762		44,762			
長期貸付金	3,993		1,180		2,813			
関係会社長期貸付金	38,900		39,041		141			
長期前払費用	3,415		4,072		656			
差入保証金・敷金	177,675		210,193		32,518			
その他	3,647		5,804		2,157			
貸倒引当金	14		29		15			
<b>投資その他の資産合計</b>	415,493	20.5	469,590	24.2	54,096	11.5		
<b>固定資産合計</b>	1,558,525	77.0	1,109,370	57.1	449,155	40.5		
<b>資産合計</b>	2,025,253	100.0	1,944,508	100.0	80,745	4.2		

(単位 百万円)

科目	期 別		当期末(17.3.31現在)		前期末(16.3.31現在)		増 減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	前期比
<b>(負債の部)</b>		%		%				%
<b>流動負債</b>								
支払手形	4,357		5,724		1,366			
営業未払金	31,510		56,398		24,887			
短期借入金	118,000		154,725		36,725			
コマ - シャル・ペ - パ -	40,500		34,000		6,500			
一年内返済予定長期借入金	117,046		110,330		6,716			
一年内償還予定社債	92,967		77,523		15,444			
未払金	5,114		1,188		3,925			
未払費用	24,846		23,001		1,845			
未払法人税等	1,929		65		1,864			
未払消費税等	-		667		667			
前受金	25,940		19,430		6,510			
未成工事受入金	7,885		6,480		1,404			
預り金	177,102		171,792		5,310			
賞与引当金	783		638		145			
その他の	2,754		2,208		546			
<b>流動負債合計</b>	<b>650,739</b>	<b>32.1</b>	<b>664,173</b>	<b>34.1</b>	<b>13,434</b>		<b>2.0</b>	
<b>固定負債</b>								
社債	242,441		255,408		12,967			
長期借入金	387,627		368,834		18,793			
繰延税金負債	8,249		6,533		1,716			
退職給付引当金	1,746		1,694		52			
預り保証金・敷金	159,731		123,617		36,113			
長期預り金	268,041		229,612		38,429			
その他の	2,179		-		2,179			
<b>固定負債合計</b>	<b>1,070,016</b>	<b>52.9</b>	<b>985,700</b>	<b>50.7</b>	<b>84,316</b>		<b>8.6</b>	
<b>負債合計</b>	<b>1,720,756</b>	<b>85.0</b>	<b>1,649,874</b>	<b>84.8</b>	<b>70,881</b>		<b>4.3</b>	
<b>(資本の部)</b>								
<b>資本金</b>	<b>122,805</b>	<b>6.1</b>	<b>122,805</b>	<b>6.3</b>	<b>-</b>		<b>0.0</b>	
<b>資本剰余金</b>								
資本準備金	132,742		132,742		-			
その他資本剰余金								
自己株式処分益	4		1		2			
<b>資本剰余金合計</b>	<b>132,747</b>	<b>6.5</b>	<b>132,744</b>	<b>6.8</b>	<b>2</b>		<b>0.0</b>	
<b>利益剰余金</b>								
利益準備金	5,507		5,507		-			
当期末処分利益	25,140		19,550		5,589			
<b>利益剰余金合計</b>	<b>30,647</b>	<b>1.5</b>	<b>25,057</b>	<b>1.3</b>	<b>5,589</b>		<b>22.3</b>	
<b>その他有価証券評価差額金</b>	<b>18,962</b>	<b>0.9</b>	<b>14,430</b>	<b>0.8</b>	<b>4,532</b>		<b>31.4</b>	
<b>自己株式</b>	<b>665</b>	<b>0.0</b>	<b>403</b>	<b>0.0</b>	<b>261</b>		<b>64.8</b>	
<b>資本合計</b>	<b>304,497</b>	<b>15.0</b>	<b>294,634</b>	<b>15.2</b>	<b>9,863</b>		<b>3.3</b>	
<b>負債・資本合計</b>	<b>2,025,253</b>	<b>100.0</b>	<b>1,944,508</b>	<b>100.0</b>	<b>80,745</b>		<b>4.2</b>	

## 損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当 期 (16.4.1 ~ 17.3.31)		前 期 (15.4.1 ~ 16.3.31)		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	198,754		182,061		
不動産販売事業収益	217,230		209,535		
完成工事事業収益	100,217		90,426		
その他の事業収益	4,981	<b>521,184</b>	4,861	<b>486,885</b>	<b>100</b>
<b>営業原価</b>					
不動産賃貸事業原価	158,015		143,377		
不動産販売事業原価	175,262		166,156		
完成工事事業原価	77,576		70,618		
その他の事業原価	46	<b>410,900</b>	141	<b>380,293</b>	<b>78.1</b>
<b>売上総利益</b>		<b>110,283</b>		<b>106,592</b>	<b>21.9</b>
<b>販売費及び一般管理費</b>		<b>33,538</b>		<b>31,884</b>	<b>6.6</b>
<b>営業利益</b>		<b>76,744</b>		<b>74,707</b>	<b>15.3</b>
<b>営業外収益</b>					
受取利息及び受取配当金	6,546		6,147		
その他	645	<b>7,191</b>	932	<b>7,080</b>	<b>1.5</b>
<b>営業外費用</b>					
支払利息	13,093		15,118		
社債利息	5,508		6,875		
その他	8,632	<b>27,234</b>	9,181	<b>31,176</b>	<b>6.4</b>
<b>経常利益</b>		<b>56,702</b>		<b>50,612</b>	<b>10.4</b>
<b>特別利益</b>					
投資有価証券売却益	74	<b>74</b>	-	-	-
<b>特別損失</b>					
特別固定資産処分損等	15,648		44,529		
固定資産売却損	5,871		-		
固定資産除却損	370		482		
投資有価証券売却損	-		204		
投資有価証券評価損	715		84		
関係会社支援損	7,245		-		
役員退職慰労金	2,270		-		
その他	127	<b>32,250</b>	137	<b>45,439</b>	<b>9.3</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>24,526</b>		<b>5,173</b>	<b>1.1</b>
法人税、住民税及び事業税	1,297		63		
法人税等調整額	8,566	<b>9,863</b>	2,224	<b>2,287</b>	<b>0.5</b>
<b>当期純利益</b>		<b>14,662</b>		<b>2,886</b>	<b>0.6</b>
前期繰越利益		<b>15,270</b>		<b>16,664</b>	
合併に伴う関係会社株式消却額		<b>4,792</b>		-	
<b>当期末処分利益</b>		<b>25,140</b>		<b>19,550</b>	

利益処分案

(単位 百万円)

科 目	当 期 〔平成17年6月29日〕 〔定時株主総会付議予定〕	前 期
当 期 未 処 分 利 益	25,140	19,550
合 計	25,140	19,550
利 益 処 分 額		
配 当 金	4,277 (1株につき9円)	4,279 (1株につき9円)
次 期 繰 越 利 益	20,862	15,270

## （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

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

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

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。

## 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

ヘッジ手段	ヘッジ対象
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およ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。

## (表示方法の変更)

## 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日より適用となること、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16年12月15日で改正されたことにともない、当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いたしました。

なお、当事業年度の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は39,905百万円であり、前事業年度の「出資金」に含まれる当該出資の額は44,762百万円であります。

## （注記事項）

## 1. 貸借対照表に関する事項

	当事業年度末	前事業年度末
(1) 担保提供資産	- 百万円	38,610 百万円
(2) 保証債務	715 百万円	170 百万円
保証予約債務	- 百万円	1,300 百万円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	118,857 百万円	113,424 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) 配当制限

商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、18,962百万円であります。

## (6) 投資有価証券について

西武鉄道(株)株式の、当事業年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。

	当事業年度末
保有株式数	2,692 千株
取得価額	4,019 百万円
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途に同グループと交渉中であることから、貸借対照表上取得価額にて計上しております。

## 2. 損益計算書に関する事項

特別固定資産処分損等 15,648 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等であり、その内訳は土地売却損4,210百万円、建物等売却損2,283百万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に実施した同社宛債権の債権放棄額9,154百万円であります。

関係会社支援損 7,245 百万円

住友不動産ファイナンス株式会社で生じた損失見合いに実施した同社宛債権の債権放棄額16,400百万円のうち、特別固定資産処分損等に計上された9,154百万円を除いたものであります。

役員退職慰労金 2,270 百万円

当社は、第71期定時株主総会決議により、取締役報酬を業績連動型報酬制度に一本化するのに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役に精算支給するものであります。支給時期は各人が取締役、執行役員のいずれをも退任したときとし、同総会終了をもって退任した取締役に支給した金額を除く2,015百万円を固定負債の「その他」に含めております。



リ ー ス 取 引

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

子会社株式で時価のあるもの

当事業年度末(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

前事業年度末(平成 16 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	102,534	100,529

税 効 果 会 計

## 1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生的主要原因別の内訳

(平成17年3月31日現在)

## (繰延税金資産)

関連会社株式評価損	2,212
販売用不動産評価損	1,914
未払役員退職慰労金	820
退職給付引当金	711
賞与引当金	354
未払事業税・事業所税	337
その他	2,261
繰延税金資産小計	8,609 百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	8,609 百万円
(繰延税金負債)	
その他有価証券評価差額金	13,010 百万円
繰延税金負債合計	13,010
繰延税金負債の純額	4,401 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17年5月19日付)

### 1. 役員委解嘱人事

企画本部長(現 企画本部長 兼 財務第二部長)

取締役専務執行役員 鶴田 哲郎

都市開発事業本部長(現 都市管理事業本部長)

取締役専務執行役員 小野寺 研一

都市管理事業本部長(現 都市管理事業本部副本部長)

常務執行役員 中村 芳文

都市開発事業本部広域事業部統括部長委嘱を解く

(6月28日付住友不動産販売(株)取締役副社長に就任予定)

常務執行役員 牛丸 貞夫

都市開発事業本部広域事業部統括部長(現 都市開発事業本部本部統括部長)

常務執行役員 福室 治男

企画本部財務部長(現 企画本部財務第一部長)

執行役員 西本 芳照

関連事業本部副本部長 兼 新規事業開発部長(現 新規事業企画室長)

執行役員 齋藤 隆

都市開発事業本部本部統括部長 兼 本部統括部事業管理部長

(現 都市開発事業本部本部統括部事業管理部長)

執行役員 伊藤 公二

企画本部企画部長(現 企画本部広報IR部長 兼 企画部長)

執行役員 尾台 賀幸

### 2. 新任執行役員

青木 斗益 (都市開発事業本部首都圏事業部用地第三部長)

片山 久壽 (都市管理事業本部東京西支店長)

以上