



平成19年3月期 個別中間財務諸表の概要

平成18年11月16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 本社所在都道府県 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 中間配当制度の有無 有
 中間配当支払開始日 平成18年12月8日 単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

1. 18年9月中間期の業績 (平成18年4月1日～平成18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	%
18年9月中間期	261,846	28.0	59,024	61.4	48,675	85.8
17年9月中間期	204,614	△6.2	36,572	25.6	26,203	39.7
18年3月期	544,880	4.5	96,177	25.3	72,757	28.3

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
18年9月中間期	28,086	180.4	59.13	
17年9月中間期	10,016	16.7	21.08	
18年3月期	27,194	85.5	57.23	

(注) ① 期中平均株式数 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
 ② 会計処理の方法の変更 無
 ③ 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) 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	2,397,844	364,743	15.2	768.05
17年9月中間期	2,088,804	321,700	15.4	676.96
18年3月期	2,347,439	352,101	15.0	741.23

(注) ① 期末発行済株式数 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 期末自己株式数 18年9月中間期 1,192,543株 17年9月中間期 874,495株 18年3月期 1,061,615株
 ③ 平成17年9月中間期および平成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。

2. 19年3月期の業績予想 (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	569,000	92,000	43,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 90円55銭

3. 配当状況

・現金配当

	1株当たり配当金(円)		
	中間期末	期末	年間
18年3月期	5.00	5.00	10.00
19年3月期(実績)	6.00	—	12.00
19年3月期(予想)	—	6.00	

(注) 上記の業績予想は、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ページを参照してください。

6. 中間財務諸表等

中間財務諸表

① 中間貸借対照表

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (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		66,941		74,546		90,225	
2 受取手形		64		32		15	
3 営業未収入金		10,738		8,578		20,841	
4 販売用不動産 エクイティ	※2	54,022		52,489		57,926	
5 たな卸資産		231,297		369,269		325,232	
6 関係会社短期 貸付金		93,093		92,574		90,784	
7 その他		38,485		35,383		35,537	
8 貸倒引当金		△41		△41		△41	
流動資産合計		494,601	23.7	632,831	26.4	620,520	26.4
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	※1	252,930		259,340		259,441	
(2) 土地		803,164		905,093		889,652	
(3) 建設仮勘定		30,204		52,872		30,617	
(4) その他	※1	5,718		5,191		5,335	
有形固定資産 合計		1,092,018	52.2	1,222,497	51.0	1,185,047	50.5
2 無形固定資産							
(1) 借地権		47,172		47,416		47,172	
(2) その他		694		677		695	
無形固定資産 合計		47,867	2.3	48,093	2.0	47,867	2.0
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※3	202,318		232,949		242,180	
(2) 差入保証金・ 敷金		177,231		193,933		187,017	
(3) その他		74,782		67,551		64,818	
(4) 貸倒引当金		△14		△12		△12	
投資その他の 資産合計		454,317	21.8	494,421	20.6	494,004	21.1
固定資産合計		1,594,202	76.3	1,765,012	73.6	1,726,918	73.6
資産合計		2,088,804	100	2,397,844	100	2,347,439	100

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (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		1,017		2,612		2,554	
2 営業未払金		12,362		16,910		43,426	
3 短期借入金		129,500		171,000		179,500	
4 コマーシャル・ ペーパー		44,000		95,500		51,500	
5 一年内返済予定 長期借入金		107,663		111,407		117,696	
6 一年内償還予定 社債		106,991		78,904		80,874	
7 未払法人税等		9,894		18,037		27,578	
8 預り金		195,268		231,964		193,306	
9 賞与引当金		601		598		630	
10 その他		73,022		73,646		72,856	
流動負債合計		680,321	32.6	800,579	33.4	769,924	32.8
II 固定負債							
1 社債		233,904		265,000		251,567	
2 長期借入金		431,492		602,784		556,331	
3 退職給付引当金		1,681		1,409		1,623	
4 預り保証金・ 敷金		148,547		160,490		150,869	
5 長期預り金		252,898		178,243		231,320	
6 その他		18,259		24,592		33,703	
固定負債合計		1,086,782	52.0	1,232,520	51.4	1,225,414	52.2
負債合計		1,767,103	84.6	2,033,100	84.8	1,995,338	85.0

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (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 (%)
(資本の部)							
I 資本金		122,805	5.9	—	—	122,805	5.2
II 資本剰余金							
1 資本準備金		132,742		—		132,742	
2 その他資本 剰余金	4	4		—		5	
資本剰余金 合計		132,747	6.3	—	—	132,747	5.7
III 利益剰余金							
1 利益準備金		5,507		—		5,507	
2 中間(当期) 未処分利益		30,879		—		45,681	
利益剰余金 合計		36,386	1.7	—	—	51,188	2.2
IV その他有価証券 評価差額金		30,553	1.5	—	—	46,594	2.0
V 自己株式		△792	△0.0	—	—	△1,235	△0.1
資本合計		321,700	15.4	—	—	352,101	15.0
負債・資本合計		2,088,804	100	—	—	2,347,439	100

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (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	5.1	—	—
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		—	—	132,742	—	—	—
(2) その他資本 剰余金		—	—	5	—	—	—
資本剰余金合計		—	—	132,747	5.6	—	—
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		—	—	5,507	—	—	—
(2) その他利益 剰余金							
圧縮積立金		—	—	12,185	—	—	—
繰越利益 剰余金		—	—	59,207	—	—	—
利益剰余金合計		—	—	76,899	3.2	—	—
4 自己株式		—	—	△1,644	△0.1	—	—
株主資本合計		—	—	330,808	13.8	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券評 価差額金		—	—	34,508	1.4	—	—
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△572	△0.0	—	—
評価・換算差額 等合計		—	—	33,935	1.4	—	—
純資産合計		—	—	364,743	15.2	—	—
負債純資産合計		—	—	2,397,844	100	—	—

② 中間損益計算書

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		前事業年度の 要約損益計算書 (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			204,614	100		261,846	100		544,880	100
II 営業原価	※1		153,818	75.2		186,808	71.3		414,477	76.1
売上総利益			50,796	24.8		75,037	28.7		130,402	23.9
III 販売費及び 一般管理費	※1		14,224	6.9		16,013	6.2		34,225	6.2
営業利益			36,572	17.9		59,024	22.5		96,177	17.7
IV 営業外収益										
1 受取利息・ 受取配当金		2,328			2,457			4,065		
2 その他		248	2,576	1.3	229	2,686	1.0	562	4,628	0.8
V 営業外費用										
1 支払利息・ 社債利息		8,893			9,379			17,576		
2 その他		4,051	12,945	6.4	3,655	13,035	4.9	10,472	28,048	5.1
經常利益			26,203	12.8		48,675	18.6		72,757	13.4
VI 特別利益	※2		16,670	8.1		74	0.0		18,382	3.4
VII 特別損失	※3		23,555	11.5		1,664	0.6		44,027	8.1
税引前中間 (当期)純利益			19,318	9.4		47,085	18.0		47,112	8.6
法人税、住民税 及び事業税			9,503	4.6		18,146	7.0		27,168	5.0
法人税等調整額			△201	△0.1		853	0.3		△7,250	△1.4
中間(当期) 純利益			10,016	4.9		28,086	10.7		27,194	5.0
前期繰越利益			20,862			—			20,862	
中間配当額			—			—			2,376	
中間(当期) 未処分利益			30,879			—			45,681	

③ 中間株主資本等変動計算書

当中間会計期間(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	
		資本 準備金	その他資本 剰余金	資本剰余金 合計	利益 準備金	その他利益剰余金				利益剰余金 合計
					固定資産 圧縮 積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年3月31日残高	122,805	132,742	5	132,747	5,507	—	45,681	51,188	△1,235	305,506
中間会計期間中の変動額										
固定資産圧縮積立金						12,185	△12,185			—
剰余金の配当(注)							△2,375	△2,375		△2,375
中間純利益							28,086	28,086		28,086
自己株式の処分			0	0					0	0
自己株式の取得									△409	△409
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)										
中間会計期間中の変動額合計	—	—	0	0	—	12,185	13,526	25,711	△409	25,302
平成18年9月30日残高	122,805	132,742	5	132,747	5,507	12,185	59,207	76,899	△1,644	330,808

(単位：百万円)

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高	46,594	—	46,594	352,101
中間会計期間中の変動額				
剰余金の配当(注)				△2,375
中間純利益				28,086
自己株式の処分				0
自己株式の取得				△409
株主資本以外の項目の中間 会計期間中の変動額(純額)	△12,086	△572	△12,659	△12,659
中間会計期間中の変動額合計	△12,086	△572	△12,659	12,642
平成18年9月30日残高	34,508	△572	33,935	364,743

(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。

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 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。</p> <p>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。</p> <p>③ 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。</p> <p>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。</p> <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 個別法に基づく原価法によ っております。</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 の方法</p> <p>(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。</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>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 同左</p> <p>② 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>③ 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。)によっております。</p> <p>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、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。</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 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>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 同左</p> <p>② 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>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。</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 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。</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 の方法</p> <p>(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。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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>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。</p> <p>4 引当金の計上基準</p> <p>(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。</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。</p> <p>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。</p>	<p>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>3 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 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>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>3 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 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期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計上しております。</p> <p>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。</p>

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																
<p>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。</p> <p>6 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="199 891 555 1041"> <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</td> <td>外貨建金銭債務</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。</p>	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、社債および預り金	<p>5 リース取引の処理方法 同左</p> <p>6 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="619 891 975 981"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <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 社内規程等に基づき、金利上昇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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金および社債	<p>5 リース取引の処理方法 同左</p> <p>6 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="1038 891 1394 1041"> <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</td> <td>外貨建金銭債務</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。</p>	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、社債および預り金
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、社債および預り金																	
ヘッジ手段	ヘッジ対象																	
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	外貨建金銭債務																	
金利スワップ	借入金、社債および預り金																	

住友不動産株式会社 (2006/9 期)

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○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。</p>	<p>7 その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○消費税等の会計処理について 同左</p>	<p>7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p> <p>○消費税等の会計処理について 同左</p>

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (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。</p> <p>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。</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365,316百万円であります。</p> <p>なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等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) 当事業年度より、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。これにより税引前当期純利益は24,767百万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。</p>

表示方法の変更

前中間会計期間 (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。</p> <p>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。</p>	

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間会計期間末 (平成18年9月30日)	前事業年度末 (平成18年3月31日)
<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は120,612百万円であります。</p> <p>※2 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。</p> <p>※3 投資有価証券 西武鉄道㈱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㈱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 期末日現在の保証債務 1,447百万円</p>	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は132,315百万円であります。</p> <p>※2 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>※3 _____</p> <p>○ 保証債務 期末日現在の保証債務 539百万円</p>	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は125,669百万円であります。</p> <p>※2 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。</p> <p>※3 _____</p> <p>○ 保証債務 期末日現在の保証債務1,003百万円</p>

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
※1 減価償却実施額 6,901百万円	※1 減価償却実施額 6,912百万円	※1 減価償却実施額 14,409百万円
※2 特別利益の主な内訳 (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。 (2) 投資有価証券売却益 1,438百万円	※2 特別利益の主な内訳 投資有価証券売却益 73百万円	※2 特別利益の主な内訳 (1) 固定資産売却益 15,236百万円 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。 (2) サブリース 訴訟和解金 1,700百万円 (3) 投資有価証券売却益 1,446百万円

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																				
<p>※3 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 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せす。</p> <p>(2) 減損損失 4,867百万円</p> <p>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。</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>4</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市</td> <td>1</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(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。</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> <p>(3) 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。</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	4	遊休地	土地	静岡県 裾野市	1	<p>※3 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 固定資産売却損 7百万円 固定資産売却損は、土地3百万円、建物等4百万円であります。</p> <p>(2) 投資有価証券評価損 1,548百万円</p>	<p>※3 特別損失の主な内訳</p> <p>(1) 固定資産売却損 17,490百万円 固定資産売却損は、土地等16,391百万円、建物等1,099百万円でありませす。</p> <p>(2) 減損損失 24,767百万円</p> <p>当事業年度において、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。</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>4</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市</td> <td>1</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(24,767百万円)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> <p>(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ともなう匿名組合の清算損であります。</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	4	遊休地	土地	静岡県 裾野市	1
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																																			
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	4																																			
遊休地	土地	静岡県 裾野市	1																																			

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当中間会計期間末
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。

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

子会社株式で時価のあるもの

前中間会計期間末(平成17年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	123,564	121,559

当中間会計期間末(平成18年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	204,070	202,065

前事業年度末(平成18年3月31日)

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	154,172	152,166