

平成 12 年 3 月期 中間決算短信

平成 11 年 11 月 4 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 東 大 名 1部 2部 外国部 京 広 福 新 札

本社所在地 東京都新宿区西新宿二丁目 4 番 1 号

問合せ先 責任者役職名 広報部長

氏 名 宮下 智

T E L 03-3346-1042

中間決算取締役会開催日 平成 11 年 11 月 4 日 中間配当制度の有無 有 無

中間配当支払開始日 平成 年 月 日

1. 11 年 9 月中間期の業績 (平成 11 年 4 月 1 日 ~ 平成 11 年 9 月 30 日)

(1) 経営成績 (注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高 (対前年中間期増減率)	営業利益 (対前年中間期増減率)	経常利益 (対前年中間期増減率)
	百万円 %	百万円 %	百万円 %
11年9月中間期	115,212 (1.3)	18,885 (7.3)	2,608 (23.6)
10年9月中間期	113,750 (11.0)	17,597 (2.0)	3,413 (604.8)
11年3月期	285,009	40,163	10,183

	中間(当期)純利益 (対前年中間期増減率)	1株当たり 中間(当期)純利益	会計処理基準
	百万円 %	円 銭	
11年9月中間期	5,763 ()	14 17	中間財務諸表作成基準
10年9月中間期	552 ()	1 36	中間財務諸表作成基準
11年3月期	5,711	14 04	

- (注)
1. 期中平均株式数 11年9月中間期 406,810,631 株
10年9月中間期 406,810,631 株
11年3月期 406,810,631 株
2. 会計処理の方法の変更 有 無
3. 11年3月期及び9月中間期につきましては、税効果会計を適用しております。

(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	
11年9月中間期		_____
10年9月中間期		_____
11年3月期	_____	6 円 00 銭

(注) 11年9月中間期 配当金の内訳

円 銭
記念配当
特別配当

(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
11年9月中間期	1,593,997	210,733	13.2	518 01
10年9月中間期	1,493,602	192,543	12.9	473 30
11年3月期	1,532,715	218,938	14.3	538 18

- (注)
1. 期末発行済株式数 11年9月中間期 406,810,631 株
10年9月中間期 406,810,631 株
11年3月期 406,810,631 株
2. 中間期末の有価証券の評価損益 123,854 百万円
3. 中間期末のデリバティブ取引の評価損益 8 百万円

2. 12 年 3 月期の業績予想 (平成 11 年 4 月 1 日 ~ 平成 12 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	
				期 末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭
12年3月期	300,000	15,000	6,000	6 00	6 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 14 円 75 銭

1. 経営方針

当社はかねてより、バブル経済崩壊による経営悪化を克服するために、第1に期間収益力の回復、第2に不動産の原材料である未稼働土地の商品化、第3に子会社の不良貸付金の処理、そして第4に有利子負債の削減という4つの課題を掲げ、まず低金利の間に、有利子負債を増やさずに第1から第3の課題を解決すべく、取り組んでまいりました。

その結果、前期の経常利益は、当社単独で6期ぶりに100億円の大台を超え、子会社で拡充、強化を図ってきた土地取得を要しない「土地レス事業」の成長によって、連結ではその2倍強となり、期間収益力はかなり回復いたしました。また、平成8年に賃貸ビルの着工を再開し、既に6棟が竣工、4棟が建設中、さらに平成12年3月期中に3棟着工する予定で、未稼働土地の商品化は峠を越えました。不良貸付金の処理についても、平成10年3月期に住友不動産ファイナンスの不良債権に対して巨額の貸倒引当処理を行いました。

このように経営体力が回復し、第1から第3の課題克服に概ね目途がついてきたことから、前期より、証券化や不動産特定共同事業などの手法を中心に保有資産の流動化をはかり、第4の課題である有利子負債の削減に本格的な取り組みを開始いたしました。

当社が、連結で過去最高の業績を達成したのは平成3年3月期であります。当期は、連結営業収益、連結営業利益とも同期を超える見込みであります。引き続き、有利子負債を削減しつつグループ全体で増収増益を続け、収益力、財務体質などあらゆる面で早期に過去最高を更新することによって、株式価値の極大化を目指す方針であります。

そのために、賃貸資産の稼働比率と分譲資産の回転率を高め、急成長を続けている「土地レス事業」の営業基盤を早急に増強するなど、一層の営業努力を行う所存であります。

なお、当社は中間配当制度を採用しておりません。

2. 経営成績

(1) 当中間期の概況

当中間期の業績は、営業収益1,152億12百万円(前年同期比+14億61百万円)、経常利益26億8百万円(前年同期比-8億5百万円)、当期純損失57億63百万円(前年同期比52億11百万円)となりました。部門別に概観すると以下の通りです。

不動産賃貸事業部門

当中間期のオフィスビル市場は、平成9年末からの金融不安の激化と全体景気の悪化により、

企業全般にリストラムードが蔓延したため弱含みとなっておりますが、景気回復感の浸透と企業業績の回復により、賃料上昇には至っていないものの空室率の上昇に歯止めがかかりました。一方、いわゆる近・新・大の優良物件に対するテナント需要は相変わらず根強く、また、当面の新規供給が限られていることから、新築ビルは引き続き好調を維持いたしました。このような環境下、当中間期の不動産賃貸事業部門は、「住友中野坂上ビル」の新規稼働と、前期に新規稼働したオフィスビル4棟の通期寄与などによって、不動産賃貸事業収益657億39百万円(前年同期比+24億45百万円)を計上いたしました。

不動産販売事業部門

分譲住宅市場におきましては、住宅ローン控除制度の創設をはじめとする大型減税や、住宅金融公庫金利の引き下げと金利先高感の発生により、昨年末より売れ行きは急回復し、大方の予想に反して当中間期を通じ好調な販売を維持いたしました。このような環境下、当中間期の不動産販売事業部門は、2,303戸(前年同期比+1,062戸)の販売契約となりましたが、竣工が下期に多く当中間期における引渡し可能戸数が限られているため、マンション923戸(前年同期比54戸)、戸建住宅46戸(前年同期比11戸)、宅地48区画(前年同期比+28区画)、不動産販売事業収益は386億15百万円(前年同期比53億90百万円)の計上にとどまりました。

その他の事業部門

平成10年3月期に事業本部を新設して急成長を続けている規格型輸入住宅「アメリカンコンフォート」の建設請負事業は、当中間期に新潟、湘南の2支店を新設した結果、全国27支店体制となりました。高品質で低価格という商品内容が引き続き好評を博したほか、新シリーズ「グローバルコンフォート」の投入が寄与し始めたことにより、契約棟数630棟(前期比+106棟)、完工棟数484棟(前期比+218棟)、営業収益は91億78百万円(前期比+39億60百万円)となりました。

その他の請負工事、鑑定報酬等の手数料収入を含めたその他の事業全体の営業収益は、108億57百万円(前期比+44億6百万円)を計上いたしました。

特別損失等について

なお、転賃を目的として当社がオフィスビルを一括して借り上げたいいわゆるサブリースに関して、バブル崩壊後の大幅な賃料水準下落により借地借家法に基づく賃借料の減額を貸し主に求めた結果、当期において訴訟が3件係属しておりましたが、平成11年7月27日に、東京地方裁判所の勧告に従って、株式会社ニチレイとの間で和解が成立いたしました。また、横浜倉庫株式会社との控訴審では、同年10月27日に、第一審判決を覆して当社の主張する賃料減額請求権を認める判決を、東京高等裁判所が下しました。このため当中間期において、株式会

社ニチレイより借り受けたオフィスビルについてはその和解内容に基づき、また他の2件については横浜倉庫株式会社との控訴審で示された東京高等裁判所の減額判断を基準として、当社の過年度賃借料計上不足額を合理的に見積もり、過年度損益修正損112億27百万円を特別損失に計上いたしました。これにより、サブリース関連の未確定債務の処理はほぼ完了したものと判断しております。

また、当中間期におけるグループ会社の異動として、関連会社新都心リアルエステート株式会社の発行済み全株式を取得して100%子会社としたほか、住宅請負事業をフランチャイズ方式により全国展開して急成長を遂げた子会社株式会社ユニバーサルホームが、日本証券業協会に株式を店頭登録いたしました。

資産流動化の状況について

冒頭に第4の経営課題として掲げた有利子負債の削減を推進するため、賃貸ビルの公募証券化（「サムクエストSPC」社債）、不動産特定共同事業に対する出資募集（「サーフ」シリーズ）を中心に、グループをあげて保有資産の流動化に取り組んでまいりました結果、当中間期の実績は、グループ全体で総額515億円余となりました。この結果、子会社等の借入金返済を進めたため当社単独の有利子負債は1兆1,702億円余（前期末比+548億円）となりましたが、保証債務、保証予約債務を合わせた総額では、1兆5,226億円余（前期末比138億円）となり、着実に成果を上げつつあります。

(2)通期の見通し

通期の単独業績につきましては、好調な不動産販売部門の利益率が期首計画比改善されることを主因として、営業収益3,000億円（前期比+5%）、経常利益150億円（前期比+47%）への上方修正を見込んでおります。また、サブリース関連損失を特別損失に計上する一方、子会社住友不動産販売株式会社の株式売出しに伴う特別利益が発生する見込みであることから、当期純利益は期首計画通りの60億円（前期比+5%）を予定しております。

連結業績につきましても、単独業績の上方修正および土地レス子会社の収益拡大により、前回予想対比増益が見込まれることから、営業収益4,200億円（前期比+8%）、経常利益250億円（前期比+15%）、当期純利益130億円（前期比+18%）を予定しております。

当社といたしましては、上記経営方針のもと、収益力、投資効率の向上に引き続き邁進いたします。特に今期は、有利子負債の圧縮に積極的に取り組み、グループ全体で2,000億円の削減に向けて努力いたしたいと考えております。

3. コンピューター西暦2000年問題への対応状況について

(1) 対応状況等

a. 取組み方針

当社では、コンピューター西暦2000年問題を円滑な顧客への対応及び業務運営の両面から、経営上の最重要課題のひとつとして認識し、引き続き全社的に対応を進めております。

b. 取組み体制

当社では、1997年4月より、企画本部長を統括者として、企画本部システム担当部門を中心に、子会社・関連会社等を含め、西暦2000年問題について広く調査を行い、1998年3月までに対応計画の策定を完了いたしました。

調査の結果、対応を要するものは、事務処理系システムでは、会計、請求業務等の約2000本のプログラムの修正、制御系システムについては、ビル空調管理、エレベータ運行管理等の10システムでありました。

c. 対応の進捗状況

この調査結果に基づき、システム対応作業を進めてまいりましたが、事務処理系システム、制御系システムともに、1999年6月までに対応を完了しました。また、子会社・関係会社につきましても、1999年9月までに対応が完了しております。

(2) 対応のための支出金額等

事務処理系のシステムは当初から社内開発したものが殆どであるため、社内のシステム担当部門が修正作業を行いました。また、制御系システムは通常の保守、修繕作業の一環として行っているため、厳密な費用の把握は難しい状況ではありますが、いずれにせよ軽微であり、これらの費用が将来の業務及び業績に重大な影響を及ぼすことはないものと予想しております。

(3) 危機管理計画

当社では、西暦2000年問題により発生する障害を防止するため、対応には万全を期しておりますが、万一の不測の事態に備えて、緊急時の復旧体制・代替策等を考慮した危機管理計画を、1999年9月末に策定しており、以降状況変化に応じた見直しを継続しています。

中間比較貸借対照表

(単位;百万円)

科 目	期 別		当 中 間 期		前 期		増 減	前 年 中 間 期	
			(11.9.30現在)		(11.3.31現在)			(10.9.30現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	金 額	金 額	構 成 比	
		円	%	円	%	円	円	%	
資 産 の 部									
流 動 資 産		642,425	40.3	615,184	40.1	27,241	600,822	40.2	
現 金 ・ 預 金		35,064		62,903		27,838	75,369		
受 取 手 形		114		56		57	73		
営 業 未 収 入 金		6,275		15,559		9,284	9,911		
た な 卸 資 産		216,777		202,331		14,445	261,262		
短 期 貸 付 金		340,826		295,598		45,228	218,596		
そ の 他 金		46,746		42,114		4,632	39,350		
貸 倒 引 当 金		3,379		3,379			3,743		
固 定 資 産		951,571	59.7	917,530	59.9	34,041	892,779	59.8	
有 形 固 定 資 産		560,679	35.1	518,417	33.8	42,261	517,137	34.6	
建 物		130,608		126,463		4,144	138,064		
土 地		390,325		354,057		36,267	343,907		
建 設 仮 勘 定		35,124		33,139		1,985	29,635		
そ の 他		4,621		4,757		135	5,530		
無 形 固 定 資 産		76,066	4.8	77,899	5.1	1,833	78,770	5.3	
借 地 権		75,077		76,821		1,744	77,605		
そ の 他		988		1,077		89	1,165		
投 資 等		314,826	19.8	321,213	21.0	6,387	296,870	19.9	
差 入 保 証 金 ・ 敷 金		231,375		238,746		7,371	235,262		
そ の 他 金		83,471		82,487		984	61,645		
貸 倒 引 当 金		21		21			37		
資 産 合 計		1,593,997	100.0	1,532,715	100.0	61,282	1,493,602	100.0	
負 債 お よ び 資 本 の 部									
流 動 負 債		510,138	32.0	547,043	35.7	36,904	528,261	35.4	
営 業 未 払 金		11,016		24,974		13,958	10,031		
短 期 借 入 金		208,090		198,263		9,827	205,744		
コ マ ・ シ ャ ル ・ ペ ・ パ ・		101,400		185,800		84,400	193,700		
一 年 内 償 還 予 定 社 債		130,000		90,000		40,000	70,000		
未 払 法 人 税 等		18		23		5	61		
引 当 金		567		466		101	589		
そ の 他		59,046		47,515		11,530	48,135		
固 定 負 債		873,125	54.8	766,733	50.0	106,391	772,797	51.7	
社 債		410,000		360,000		50,000	398,000		
長 期 借 入 金		320,778		281,351		39,427	248,364		
預 り 保 証 金 ・ 敷 金		123,707		124,267		560	125,310		
そ の 他		18,638		1,113		17,524	1,122		
負 債 合 計		1,383,263	86.8	1,313,776	85.7	69,487	1,301,059	87.1	
資 本		86,773	5.4	86,773	5.7		86,773	5.8	
資 本 準 備 金		96,821	6.1	96,821	6.3		96,821	6.5	
利 益 準 備 金		5,007	0.3	4,757	0.3	250	4,757	0.3	
剰 余 金		22,131	1.4	30,586	2.0	8,454	4,190	0.3	
任 意 積 立 金		22,699		2,699		20,000	4,658		
当 期 未 処 分 利 益									
又 は 中 間 未 処 理 損 失 ()		567		27,886		28,454	467		
(うち 当 期 純 利 益									
又 は 中 間 純 損 失 ())		5,763		5,711		11,475	552		
資 本 合 計		210,733	13.2	218,938	14.3	8,204	192,543	12.9	
負 債 お よ び 資 本 合 計		1,593,997	100.0	1,532,715	100.0	61,282	1,493,602	100.0	

中間比較損益計算書

(百万円未満切捨)

科 目		期 別		当 中 間 期 (11.4.1~11.9.30)		前 年 中 間 期 (10.4.1~10.9.30)		増 減	前 期 (10.4.1~11.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比		
経常損益の部	営業損益	不動産賃貸事業収益	65,739	57.1	63,294	55.6	2,445	128,686	45.2	
		不動産販売事業収益	38,615	33.5	44,005	38.7	5,390	135,998	47.7	
		その他の事業収益	10,857	9.4	6,451	5.7	4,406	20,325	7.1	
		営業収益計	115,212	100.0	113,750	100.0	1,461	285,009	100.0	
	の部	営業原価	90,976		90,178		798	230,284		
		販売費および一般管理費	5,350		5,975		624	14,562		
		営業費用計	96,326		96,153		173	244,846		
		営業利益	18,885	(16.4)	17,597	(15.5)	1,287	40,163	(14.1)	
	営業外損益の部	営業外収益	875		848		27	2,562		
		営業外費用	17,151		15,031		2,120	32,542		
	経常利益	2,608	(2.3)	3,413	(3.0)	805	10,183	(3.6)		
特別損益の部	特別利益			2,411		2,411	2,791			
	特別損失	12,578		6,358		6,220	3,181			
	税引前当期純利益 又は税引前中間純損失()	9,969	(8.7)	533	(0.5)	9,436	9,793	(3.4)		
	住民税	20		19		1	39			
	法人税等調整額	4,226					4,043			
	当期純利益 又は中間純損失()	5,763	(5.0)	552	(0.5)	5,211	5,711	(2.0)		
	前期繰越利益	5,196		84		5,111	84			
	過年度税効果調整額						20,132			
	税効果会計適用に伴う 圧縮積立金取崩額						1,044			
	税効果会計適用に伴う 圧縮特別勘定積立金取崩額						915			
	当期末処分利益 又は中間未処理損失()	567		467		100	27,886			

(中間財務諸表作成の基本となる事項)

- 1 . 中間決算特有の会計処理
(イ) 減価償却費および事業所税は、年間発生見積額を期間配分しております。
(ロ) 法人税および住民税ならびに事業税については、中間会計期間を一事業年度とみなして算定した金額によっております。
- 2 . たな卸資産は、いずれも個別法に基づく原価法によって評価しております。
- 3 . 有価証券は、移動平均法に基づき、取引所の相場のあるものは低価法 (洗替え方式) によって評価しております。
- 4 . 有形固定資産の減価償却の方法は、法人税法の規定に準拠して、建物 (建物付属設備は除く。) は定額法、その他は定率法を採用しております。
- 5 . 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 . 消費税等の会計処理は税抜処理によっております。ただし、中間会計期間を一事業年度とみなして算定した中間会計期間の負担すべき消費税額等の金額のうち資産に係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。

(注記事項)

1 . 貸借対照表に関する事項

- (1) 保証債務
5,590百万円 (前年中間期 9,792百万円、前期 6,332百万円)
上記のほか、保証予約債務が 346,767百万円 (前年中間期 499,058百万円、前期 414,775百万円)
あります。
- (2) 有形固定資産の減価償却累計額
107,969百万円 (前年中間期 112,544百万円、前期 108,102百万円)
- (3) 自己株式はその他の流動資産に含めて計上しております。
16,178株 6百万円 (前年中間期 18,827株 4百万円、前期 3,205株 1百万円)
- (4) 当期中の発行済株式数の増加
な し

2 . 損益計算書に関する事項

特別損失の主な内訳
過年度損益修正損 11,227百万円

3. リース取引に関する事項

当中間期 (11.4.1~11.9.30)	前年中間期 (10.4.1~10.9.30)	前 期 (10.4.1~11.3.31)																																																																								
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	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	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中間期末残高相当額	(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中間期末残高相当額	(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																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減価 償却 累計額 相当額</th> <th>中間 期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>834</td> <td>340</td> <td>493</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>151</td> <td>55</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>42</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,100</td> <td>438</td> <td>662</td> </tr> </tbody> </table>		取得 価額 相当額	減価 償却 累計額 相当額	中間 期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物	834	340	493	工具器具 ・備品	151	55	96	その他	113	42	71	合計	1,100	438	662	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減価 償却 累計額 相当額</th> <th>中間 期末 残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>561</td> <td>175</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>121</td> <td>29</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>19</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>796</td> <td>224</td> <td>572</td> </tr> </tbody> </table>		取得 価額 相当額	減価 償却 累計額 相当額	中間 期末 残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建物	561	175	386	工具器具 ・備品	121	29	91	その他	113	19	94	合計	796	224	572	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減価 償却 累計額 相当額</th> <th>期 末 残 高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>620</td> <td>241</td> <td>379</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>124</td> <td>41</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>30</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>858</td> <td>313</td> <td>544</td> </tr> </tbody> </table>		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	建物	620	241	379	工具器具 ・備品	124	41	82	その他	113	30	83	合計	858	313	544
	取得 価額 相当額	減価 償却 累計額 相当額	中間 期末 残高 相当額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建物	834	340	493																																																																							
工具器具 ・備品	151	55	96																																																																							
その他	113	42	71																																																																							
合計	1,100	438	662																																																																							
	取得 価額 相当額	減価 償却 累計額 相当額	中間 期末 残高 相当額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建物	561	175	386																																																																							
工具器具 ・備品	121	29	91																																																																							
その他	113	19	94																																																																							
合計	796	224	572																																																																							
	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																																																																							
建物	620	241	379																																																																							
工具器具 ・備品	124	41	82																																																																							
その他	113	30	83																																																																							
合計	858	313	544																																																																							
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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。</p>	同 左	<p>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。</p>																																																																								
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>267</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>394</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>662</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	267	百万円	1年超	394	百万円	合計	662	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>200</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>371</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>572</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	200	百万円	1年超	371	百万円	合計	572	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>213</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>331</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>544</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	213	百万円	1年超	331	百万円	合計	544	百万円																																													
1年内	267	百万円																																																																								
1年超	394	百万円																																																																								
合計	662	百万円																																																																								
1年内	200	百万円																																																																								
1年超	371	百万円																																																																								
合計	572	百万円																																																																								
1年内	213	百万円																																																																								
1年超	331	百万円																																																																								
合計	544	百万円																																																																								
<p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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。</p>	同 左	<p>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。</p>																																																																								
(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	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>121</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>121</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	121	百万円	減価償却費相当額	121	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>87</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>87</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	87	百万円	減価償却費相当額	87	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>186</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>186</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	186	百万円	減価償却費相当額	186	百万円																																																						
支払リース料	121	百万円																																																																								
減価償却費相当額	121	百万円																																																																								
支払リース料	87	百万円																																																																								
減価償却費相当額	87	百万円																																																																								
支払リース料	186	百万円																																																																								
減価償却費相当額	186	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	(4) 減価償却費相当額の算定方法																																																																								
<p>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。</p>	同 左	同 左																																																																								

有 価 証 券 の 時 価 等

(百万円未満切捨)

種 類	当 中 間 期 平成11年9月30日現在			前 年 中 間 期 平成10年9月30日現在			前 期 平成11年3月31日現在		
	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益
流動資産に属 するもの									
株 式	22,353	26,765	4,412	18,301	18,439	137	21,675	23,795	2,119
債 券	606	606	-	216	264	48	216	235	19
そ の 他	914	897	17	200	200	0	568	566	1
小 計	23,874	28,269	4,394	18,717	18,904	186	22,459	24,597	2,137
固定資産に属 するもの									
株 式	2,005	121,458	119,452	1,742	22,020	20,277	1,742	39,817	38,074
債 券	150	157	7	140	146	5	145	151	5
そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計	2,155	121,615	119,459	1,883	22,166	20,282	1,888	39,969	38,080
合 計	26,030	149,885	123,854	20,601	41,070	20,469	24,348	64,566	40,218

(注) 1. 時価の算定方法

当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格	上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格	上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格

2. 株式会社には、自己株式を含んで表示しております。

なお、評価損益は、次のとおりであります。

	当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
流動資産に属するもの	0 百万円	0 百万円	0 百万円

3. 開示対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

	当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
(流動資産)			
非上場債券のうち残存償還期間 が1年以内のもの	4 百万円	4 百万円	8 百万円
非上場の外国債券	2,000 百万円	2,000 百万円	2,000 百万円
中期国債ファンド	50 百万円	- 百万円	- 百万円
信託受益権	- 百万円	10,000 百万円	3,000 百万円
(固定資産)			
店頭売買株式を除く非上場株式 (うち子会社および関連会社)	59,423 百万円 (58,081 百万円)	54,958 百万円 (53,722 百万円)	59,215 百万円 (58,053 百万円)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金 利 関 連

(百万円未満切捨)

区分	種 類	当中間期(平成11年9月30日現在)				前年中間期(平成10年9月30日現在)				前期(平成11年3月31日現在)			
		契 約 額 等		時 価	評価損益	契 約 額 等		時 価	評価損益	契 約 額 等		時 価	評価損益
		百万円	うち1年超			百万円	うち1年超			百万円	うち1年超		
市場取引以外の取引	スワップ取引	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
	受取固定・支払変動	45,000	25,000	4,332	4,332	45,000	45,000	5,946	5,946	45,000	45,000	5,382	5,382
	受取変動・支払固定	114,550	94,550	4,323	4,323	89,000	86,000	6,102	6,102	91,850	88,850	4,998	4,998
合 計	159,550	119,550	8	8	134,000	131,000	156	156	136,850	133,850	384	384	

(注) 1. 上記スワップ取引における契約額等の金額は、計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示す
ありません。

2. 時価については、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格によっております。

中間比較貸借対照表

(単位;百万円)

科 目	期 別		当 中 間 期		前 期		増 減	前 年 中 間 期	
			(11.9.30現在)		(11.3.31現在)			(10.9.30現在)	
	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	構 成 比	金 額	金 額	構 成 比
		円	%	円	%	円	円	円	%
資 産 の 部									
流 動 資 産		642,425	40.3	615,184	40.1	27,241	600,822	40.2	
現 金 ・ 預 金		35,064		62,903		27,838	75,369		
受 取 手 形		114		56		57	73		
営 業 未 収 入 金		6,275		15,559		9,284	9,911		
た な 卸 資 産		216,777		202,331		14,445	261,262		
短 期 貸 付 金		340,826		295,598		45,228	218,596		
そ の 他 金		46,746		42,114		4,632	39,350		
貸 倒 引 当 金		3,379		3,379			3,743		
固 定 資 産		951,571	59.7	917,530	59.9	34,041	892,779	59.8	
有 形 固 定 資 産		560,679	35.1	518,417	33.8	42,261	517,137	34.6	
建 物		130,608		126,463		4,144	138,064		
土 地		390,325		354,057		36,267	343,907		
建 設 仮 勘 定		35,124		33,139		1,985	29,635		
そ の 他		4,621		4,757		135	5,530		
無 形 固 定 資 産		76,066	4.8	77,899	5.1	1,833	78,770	5.3	
借 地 権		75,077		76,821		1,744	77,605		
そ の 他		988		1,077		89	1,165		
投 資 等		314,826	19.8	321,213	21.0	6,387	296,870	19.9	
差 入 保 証 金 ・ 敷 金		231,375		238,746		7,371	235,262		
そ の 他 金		83,471		82,487		984	61,645		
貸 倒 引 当 金		21		21			37		
資 産 合 計		1,593,997	100.0	1,532,715	100.0	61,282	1,493,602	100.0	
負 債 お よ び 資 本 の 部									
流 動 負 債		510,138	32.0	547,043	35.7	36,904	528,261	35.4	
営 業 未 払 金		11,016		24,974		13,958	10,031		
短 期 借 入 金		208,090		198,263		9,827	205,744		
コ マ ・ シ ャ ル ・ ペ ・ パ ・		101,400		185,800		84,400	193,700		
一 年 内 償 還 予 定 社 債		130,000		90,000		40,000	70,000		
未 払 法 人 税 等		18		23		5	61		
引 当 金		567		466		101	589		
そ の 他		59,046		47,515		11,530	48,135		
固 定 負 債		873,125	54.8	766,733	50.0	106,391	772,797	51.7	
社 債		410,000		360,000		50,000	398,000		
長 期 借 入 金		320,778		281,351		39,427	248,364		
預 り 保 証 金 ・ 敷 金		123,707		124,267		560	125,310		
そ の 他		18,638		1,113		17,524	1,122		
負 債 合 計		1,383,263	86.8	1,313,776	85.7	69,487	1,301,059	87.1	
資 本		86,773	5.4	86,773	5.7		86,773	5.8	
資 本 準 備 金		96,821	6.1	96,821	6.3		96,821	6.5	
利 益 準 備 金		5,007	0.3	4,757	0.3	250	4,757	0.3	
剰 余 金		22,131	1.4	30,586	2.0	8,454	4,190	0.3	
任 意 積 立 金		22,699		2,699		20,000	4,658		
当 期 未 処 分 利 益									
又 は 中 間 未 処 理 損 失 ()		567		27,886		28,454	467		
(うち 当 期 純 利 益									
又 は 中 間 純 損 失 ())		5,763		5,711		11,475	552		
資 本 合 計		210,733	13.2	218,938	14.3	8,204	192,543	12.9	
負 債 お よ び 資 本 合 計		1,593,997	100.0	1,532,715	100.0	61,282	1,493,602	100.0	

中間比較損益計算書

(百万円未満切捨)

科 目		期 別		当 中 間 期 (11.4.1~11.9.30)		前 年 中 間 期 (10.4.1~10.9.30)		増 減	前 期 (10.4.1~11.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	金 額	百分比		
経常損益の部	営業損益	不動産賃貸事業収益	65,739	57.1	63,294	55.6	2,445	128,686	45.2	
		不動産販売事業収益	38,615	33.5	44,005	38.7	5,390	135,998	47.7	
		その他の事業収益	10,857	9.4	6,451	5.7	4,406	20,325	7.1	
		営業収益計	115,212	100.0	113,750	100.0	1,461	285,009	100.0	
	の部	営業原価	90,976		90,178		798	230,284		
		販売費および一般管理費	5,350		5,975		624	14,562		
		営業費用計	96,326		96,153		173	244,846		
		営業利益	18,885	(16.4)	17,597	(15.5)	1,287	40,163	(14.1)	
	営業外損益の部	営業外収益	875		848		27	2,562		
		営業外費用	17,151		15,031		2,120	32,542		
	経常利益	2,608	(2.3)	3,413	(3.0)	805	10,183	(3.6)		
特別損益の部	特別利益			2,411		2,411	2,791			
	特別損失	12,578		6,358		6,220	3,181			
税引前当期純利益 又は税引前中間純損失()		9,969	(8.7)	533	(0.5)	9,436	9,793	(3.4)		
住 民 税		20		19		1	39			
法人税等調整額		4,226					4,043			
当期純利益 又は中間純損失()		5,763	(5.0)	552	(0.5)	5,211	5,711	(2.0)		
前期繰越利益		5,196		84		5,111	84			
過年度税効果調整額							20,132			
税効果会計適用に伴う 圧縮積立金取崩額							1,044			
税効果会計適用に伴う 圧縮特別勘定積立金取崩額							915			
当期末処分利益 又は中間未処理損失()		567		467		100	27,886			

(中間財務諸表作成の基本となる事項)

- 1 . 中間決算特有の会計処理
(イ) 減価償却費および事業所税は、年間発生見積額を期間配分しております。
(ロ) 法人税および住民税ならびに事業税については、中間会計期間を一事業年度とみなして算定した金額によっております。
- 2 . たな卸資産は、いずれも個別法に基づく原価法によって評価しております。
- 3 . 有価証券は、移動平均法に基づき、取引所の相場のあるものは低価法 (洗替え方式) によって評価しております。
- 4 . 有形固定資産の減価償却の方法は、法人税法の規定に準拠して、建物 (建物付属設備は除く。) は定額法、その他は定率法を採用しております。
- 5 . 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 . 消費税等の会計処理は税抜処理によっております。ただし、中間会計期間を一事業年度とみなして算定した中間会計期間の負担すべき消費税額等の金額のうち資産に係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。

(注記事項)

1 . 貸借対照表に関する事項

- (1) 保証債務
5,590百万円 (前年中間期 9,792百万円、前期 6,332百万円)
上記のほか、保証予約債務が 346,767百万円 (前年中間期 499,058百万円、前期 414,775百万円)
あります。
- (2) 有形固定資産の減価償却累計額
107,969百万円 (前年中間期 112,544百万円、前期 108,102百万円)
- (3) 自己株式はその他の流動資産に含めて計上しております。
16,178株 6百万円 (前年中間期 18,827株 4百万円、前期 3,205株 1百万円)
- (4) 当期中の発行済株式数の増加
な し

2 . 損益計算書に関する事項

特別損失の主な内訳
過年度損益修正損 11,227百万円

3. リース取引に関する事項

当中間期 (11.4.1~11.9.30)	前年中間期 (10.4.1~10.9.30)	前 期 (10.4.1~11.3.31)																																																																								
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	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	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中間期末残高相当額	(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中間期末残高相当額	(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																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減 価 償 却 累計額 相当額</th> <th>中 間 期 末 残 高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>834</td> <td>340</td> <td>493</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>151</td> <td>55</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>42</td> <td>71</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>1,100</td> <td>438</td> <td>662</td> </tr> </tbody> </table>		取得 価額 相当額	減 価 償 却 累計額 相当額	中 間 期 末 残 高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	834	340	493	工具器具 ・備品	151	55	96	その他	113	42	71	合 計	1,100	438	662	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減 価 償 却 累計額 相当額</th> <th>中 間 期 末 残 高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>561</td> <td>175</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>121</td> <td>29</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>19</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>796</td> <td>224</td> <td>572</td> </tr> </tbody> </table>		取得 価額 相当額	減 価 償 却 累計額 相当額	中 間 期 末 残 高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	561	175	386	工具器具 ・備品	121	29	91	その他	113	19	94	合 計	796	224	572	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得 価額 相当額</th> <th>減 価 償 却 累計額 相当額</th> <th>期 末 残 高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>620</td> <td>241</td> <td>379</td> </tr> <tr> <td>工具器具 ・備品</td> <td>124</td> <td>41</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>113</td> <td>30</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>858</td> <td>313</td> <td>544</td> </tr> </tbody> </table>		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	建 物	620	241	379	工具器具 ・備品	124	41	82	その他	113	30	83	合 計	858	313	544
	取得 価額 相当額	減 価 償 却 累計額 相当額	中 間 期 末 残 高 相当額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建 物	834	340	493																																																																							
工具器具 ・備品	151	55	96																																																																							
その他	113	42	71																																																																							
合 計	1,100	438	662																																																																							
	取得 価額 相当額	減 価 償 却 累計額 相当額	中 間 期 末 残 高 相当額																																																																							
	百万円	百万円	百万円																																																																							
建 物	561	175	386																																																																							
工具器具 ・備品	121	29	91																																																																							
その他	113	19	94																																																																							
合 計	796	224	572																																																																							
	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																																																																							
建 物	620	241	379																																																																							
工具器具 ・備品	124	41	82																																																																							
その他	113	30	83																																																																							
合 計	858	313	544																																																																							
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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。</p>	同 左	<p>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。</p>																																																																								
(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料中間期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>267</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>394</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>662</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	267	百万円	1年超	394	百万円	合 計	662	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>200</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>371</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>572</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	200	百万円	1年超	371	百万円	合 計	572	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>213</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>331</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>544</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	213	百万円	1年超	331	百万円	合 計	544	百万円																																													
1年内	267	百万円																																																																								
1年超	394	百万円																																																																								
合 計	662	百万円																																																																								
1年内	200	百万円																																																																								
1年超	371	百万円																																																																								
合 計	572	百万円																																																																								
1年内	213	百万円																																																																								
1年超	331	百万円																																																																								
合 計	544	百万円																																																																								
<p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、有形固定資産の中間期末残高等に占める未経過リース料中間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。</p>	同 左	<p>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。</p>																																																																								
(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	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																																																								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>121</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>121</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	121	百万円	減価償却費相当額	121	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>87</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>87</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	87	百万円	減価償却費相当額	87	百万円	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>186</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>186</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	支払リース料	186	百万円	減価償却費相当額	186	百万円																																																						
支払リース料	121	百万円																																																																								
減価償却費相当額	121	百万円																																																																								
支払リース料	87	百万円																																																																								
減価償却費相当額	87	百万円																																																																								
支払リース料	186	百万円																																																																								
減価償却費相当額	186	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	(4) 減価償却費相当額の算定方法																																																																								
<p>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。</p>	同 左	同 左																																																																								

有 価 証 券 の 時 価 等

(百万円未満切捨)

種 類	当 中 間 期 平成11年9月30日現在			前 年 中 間 期 平成10年9月30日現在			前 期 平成11年3月31日現在		
	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益
流動資産に属 するもの									
株 式	22,353	26,765	4,412	18,301	18,439	137	21,675	23,795	2,119
債 券	606	606	-	216	264	48	216	235	19
そ の 他	914	897	17	200	200	0	568	566	1
小 計	23,874	28,269	4,394	18,717	18,904	186	22,459	24,597	2,137
固定資産に属 するもの									
株 式	2,005	121,458	119,452	1,742	22,020	20,277	1,742	39,817	38,074
債 券	150	157	7	140	146	5	145	151	5
そ の 他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小 計	2,155	121,615	119,459	1,883	22,166	20,282	1,888	39,969	38,080
合 計	26,030	149,885	123,854	20,601	41,070	20,469	24,348	64,566	40,218

(注) 1. 時価の算定方法

当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格	上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格	上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社 債店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格

2. 株式会社には、自己株式を含んで表示しております。

なお、評価損益は、次のとおりであります。

	当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
流動資産に属するもの	0 百万円	0 百万円	0 百万円

3. 開示対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

	当 中 間 期	前 年 中 間 期	前 期
(流動資産)			
非上場債券のうち残存償還期間 が1年以内のもの	4 百万円	4 百万円	8 百万円
非上場の外国債券	2,000 百万円	2,000 百万円	2,000 百万円
中期国債ファンド	50 百万円	- 百万円	- 百万円
信託受益権	- 百万円	10,000 百万円	3,000 百万円
(固定資産)			
店頭売買株式を除く非上場株式 (うち子会社および関連会社)	59,423 百万円 (58,081 百万円)	54,958 百万円 (53,722 百万円)	59,215 百万円 (58,053 百万円)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金 利 関 連

(百万円未満切捨)

区分	種 類	当中間期(平成11年9月30日現在)				前年中間期(平成10年9月30日現在)				前期(平成11年3月31日現在)			
		契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益	契 約 額 等		時 価	評 価 損 益
		百万円	うち1年超 百万円			百万円	うち1年超 百万円			百万円	うち1年超 百万円		
市場取引 以外の 取引	スワップ取引												
	受取固定・支払変動	45,000	25,000	4,332	4,332	45,000	45,000	5,946	5,946	45,000	45,000	5,382	5,382
	受取変動・支払固定	114,550	94,550	4,323	4,323	89,000	86,000	6,102	6,102	91,850	88,850	4,998	4,998
合 計	159,550	119,550	8	8	134,000	131,000	156	156	136,850	133,850	384	384	

(注) 1. 上記スワップ取引における契約額等の金額は、計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示す
ありません。

2. 時価については、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格によっております。

[損益(Statements of operations)]

住友不動産株式会社

単位：億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

		7 / 3	8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	
		(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	中間期 (Sep-99)	通期見込) (Mar-00)
賃貸事業	Leasing	1,088	1,143	1,174	1,222	1,287	657	1,310
販売事業	Sales	913	1,285	969	1,218	1,360	386	1,420
その他事業	Others	41	26	95	151	203	109	270
営業収益	Revenue from operations	2,042	2,453	2,238	2,592	2,850	1,152	3,000
賃貸事業	Leasing	213	230	285	312	366	187	370
販売事業	Sales	284	274	137	123	132	26	180
その他事業	Others	13	13	27	38	49	30	60
売上総利益	Gross profit	510	517	449	474	547	242	610
賃貸事業	Leasing	19.5%	20.1%	24.3%	25.5%	28.5%	28.4%	28.2%
販売事業	Sales	31.2%	21.3%	14.1%	10.1%	9.7%	6.6%	12.7%
その他事業	Others	31.6%	50.6%	28.7%	25.2%	24.2%	27.4%	22.2%
粗利益率	Gross profit margin	25.0%	21.1%	20.1%	18.3%	19.2%	21.0%	20.3%
販売費	Selling expenses	33	61	49	62	83	21	80
一般管理費	G & A expenses	47	75	78	63	62	32	65
販管費	S,G&A expenses	81	136	127	125	146	54	145
営業利益	Operating profit	430	381	322	348	402	189	465
受取利息・配当金	Interest income	16	12	39	16	12	5	10
その他	Others	9	21	22	5	14	4	5
営業外収益	Non-operating income	25	34	61	22	26	9	15
支払利息	Interest expenses	376	317	296	289	294	147	300
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	17	4	55	62	12	6	6
その他	Others	7	46	21	9	20	18	24
営業外費用	Non-operating expenses	400	366	372	359	325	172	330
(金融収支)	(Net interest receive)	(361)	(304)	(257)	(272)	(283)	(142)	(290)
経常利益	Recurring profit	55	48	11	11	102	26	150
関係会社株式売却益						24		
その他		2	1			4		
特別利益	Extraordinary income	2	1	0	0	28	0	
関係会社債権放棄額		34			670			
有価証券売却損						21		
固定資産売却損							13	
過年度損益修正損(サブリース)							112	
その他		1	19	1	1	11	1	
特別損失	Extraordinary loss	35	19	1	671	32	126	
税引前当期利益	Income(loss) before income taxes	21	30	11	661	98	100	110
当期利益	Net income	21	30	11	661	57	58	60

住友不動産株式会社

単位：億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

	11/9 実績	10/9		11/9	
		実績	対比	当初予想	対比
			-		-
賃貸事業 Leasing	657	633	24	660	3
販売事業 Sales	386	440	54	370	16
その他事業 Others	109	65	44	120	11
営業収益 Revenue from operations	1,152	1,138	15	1,150	2
賃貸事業 Leasing	187	180	7	185	2
販売事業 Sales	26	41	16	10	16
その他事業 Others	30	14	15	25	5
売上総利益 Gross profit	242	236	7	220	22
賃貸事業 Leasing	28.4%	28.4%	0.0p	28.0%	0.4p
販売事業 Sales	6.6%	9.4%	2.8p	2.7%	3.9p
その他事業 Others	27.4%	22.3%	5.1p	20.8%	6.6p
粗利益率 Gross profit margin	21.0%	20.7%	0.3p	19.1%	1.9p
販売費 Selling expenses	21	29	8	28	7
一般管理費 G & A expenses	32	31	2	32	0
販管費 S,G&A expenses	54	60	6	60	7
営業利益 Operating profit	189	176	13	160	29
受取利息・配当金 Interest income	5	7	2	8	3
その他 Others	4	1	2	2	2
営業外収益 Non-operating income	9	8	0	10	1
支払利息 Interest expenses	147	147	0	150	3
有価証券評価損 Loss on devaluation of marketable securities	6		6		6
その他 Others	18	3	15	10	8
営業外費用 Non-operating expenses	172	150	21	160	12
(金融収支) (Net interest receive)	(142)	(140)	(2)	(142)	(0)
経常利益 Recurring profit	26	34	8	10	16
関係会社株式売却益		24	24		0
その他			0		0
特別利益 Extraordinary income	0	24	24	0	0
有価証券評価損		63	63		0
固定資産売却損	13		13		13
過年度損益修正(サブリース)	112		112		112
その他	1	0	1	2	1
特別損失 Extraordinary loss	126	64	62	2	124
税引前当期利益 Income(loss) before income taxes	100	5	94	8	108
当期利益 Net income	58	6	52	5	63

[賃貸部門(Leasing)]

住友不動産株式会社

単位：千㎡(1,000㎡)、億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

	7 / 3 (Mar-95)	8 / 3 (Mar-96)	9 / 3 (Mar-97)	10 / 3 (Mar-98)	11 / 3 (Mar-99)	12 / 3	
						中間期 (Sep-99)	通期予 (Mar-00)
期末延床面積 Gross floor space	1,610	1,678	1,680	1,732	1,807	1,864	1,914
自社 Outright ownership	749	764	765	771	737	760	794
転貸 Sub-lease	861	914	915	961	1,070	1,104	1,120
建物貸付面積 Rent-generating floor space	1,229	1,284	1,284	1,321	1,419	1,453	1,488
期末空室率 Vacancy rate	9.1%	4.9%	4.4%	3.8%	4.5%	4.9%	4.0%
設備投資額 CAPEX	812	248	68	403	498	186	400
減価償却費 Depreciation	104	110	105	96	71	36	71

[販売部門(Sales)]

単位：戸(units)、億円(¥100million)

	7 / 3 (Mar-95)	8 / 3 (Mar-96)	9 / 3 (Mar-97)	10 / 3 (Mar-98)	11 / 3 (Mar-99)	12 / 3	
						中間期 (Sep-99)	通期予 (Mar-00)
マンション発売戸数 Condominiums units supplied	2,048	2,566	2,583	2,246	2,982	2,044	3,600
期末完成在庫 Inventory	279	371	190	328	301	126	
売上計上戸数 Units sold	1,782	3,106	2,619	3,171	3,360	1,017	3,700
マンション Condominiums	1,611	2,835	2,415	3,009	3,011	923	3,500
戸建 Detached houses	43	97	88	132	205	46	130
宅地 Land lots	128	174	116	30	144	48	70
販売収入 Sales income	913	1,285	969	1,218	1,360	386	1,420
マンション Condominiums	593	1,027	873	1,144	1,201	345	1,330
戸建 Detached houses	12	39	45	56	95	23	60
宅地 Land lots	37	38	36	17	47	19	30
その他 Others	271	181	16	1	17	-	-

[アメリカンコンフォート("American Comfort", construction of detached houses)]

住友不動産株式会社

単位：戸(units)、億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

	7 / 3 (Mar-95)	8 / 3 (Mar-96)	9 / 3 (Mar-97)	10 / 3 (Mar-98)	11 / 3 (Mar-99)	12 / 3	
						中間期 (Sep-99)	通期(予) (Mar-00)
売上計上棟数 Units constructed	/			624	830	484	1,200
売上高 Construction income				119	165	92	240
粗利益 Gross profit				23	35	21	54
粗利益率 Gross profit margin				19.3%	21.2%	22.8%	22.5%

[自己資本、総資産]

単位：億円(¥100million)

	7 / 3 (Mar-95)	8 / 3 (Mar-96)	9 / 3 (Mar-97)	10 / 3 (Mar-98)	11 / 3 (Mar-99)	12 / 3	
						中間期 (Sep-99)	通期(予) (Mar-00)
自己資本 Shareholders' equity	2,649	2,655	2,641	1,955	2,189	2,107	/
総資産 Total assets	14,553	14,545	14,331	14,627	15,327	15,940	
有利子負債残高 Outstanding interest-bearing debt	9,945	10,058	10,019	10,845	11,154	11,703	

(参考)

連結 有利子負債残高	14,036	13,936	13,973	14,573	13,908	15,576	/
連結 保証債務・保証予約債務	-	-	-	2,289	2,273	478	
計 Outstanding interest-bearing debt(Consolidated base)				16,862	16,180	16,054	

12 / 3期は、新都心リアルエステート(株)を連結対象にしている。

[損益(Statements of operations)]

住友不動産株式会社

単位：億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

	7 / 3	8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	増減
	(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(見込) (Mar-00)	
営業収益 Revenue from operations	2,953	3,444	3,390	3,649	3,891	4,200	309
売上総利益 Gross profit	698	754	780	755	859	955	96
粗利益率 Gross profit margin	23.6%	21.9%	23.0%	20.7%	22.1%	22.7%	0.7p
広告費 Selling expenses	24	44	43	44	57	55	2
一般管理費 G & A expenses	178	180	228	213	211	220	9
貸倒引当金繰入額	39	20	76	45	26		26
販管費 S,G&A expenses	241	244	346	301	294	275	19
営業利益 Operating profit	457	509	433	454	565	680	115
受取利息・配当金 Interest income	36	31	25	27	25	25	0
有価証券売却益 Gain on sales of marketable securities		12	1	11	13		13
その他 Others	15	15	25	9	18	10	8
営業外収益 Non-operating income	51	58	51	46	56	35	21
支払利息 Interest expenses	461	396	370	361	370	430	60
有価証券評価損 Loss on devaluation of marketable securities	22	6	57	67	13	6	7
その他 Others	13	21	30	21	22	29	7
営業外費用 Non-operating expenses	497	423	457	449	404	465	61
(金融収支) (Net interest receive)	(425)	(366)	(345)	(334)	(345)	(405)	(60)
経常利益 Recurring profit	11	145	28	51	217	250	33
固定資産売却益	18	17	0			3	
関係会社株式売却益						26	
その他	1	1				0	
特別利益 Extraordinary income	19	18	0	0	29		
固定資産除却損	2	4	4	6	3		
関係会社整理損	18						
長期為替差損		17					
販売用不動産整理損		17					
貸倒損失		89	7	50	1		
貸倒引当金繰入額				625			
有価証券売却損						21	
投資有価証券売却損						34	
その他	1	2	0	1			
特別損失 Extraordinary loss	21	129	11	681	57		
税金等調整前当期利益(損失) Income(loss) before income taxes	9	33	17	630	188	230	42
当期利益(損失) Net income (loss)	5	17	17	660	110	130	20

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。