

平成 16年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 15年 11月 13日

上 場 会 社 名 住友不動産株式会社 上 場 取 引 所 東 大
 コード番号 8830 (URL http://www.sumitomo-rd.co.jp/) 本社所在都道府県 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 取締役広報部長 氏名 宮下 智 TEL (03) 3346 - 1042
 中間決算取締役会開催日 平成 15年 11月 13日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 15年 9月中間期の連結業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 15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 %
15年 9月中間期	206,967 0.8	34,335 2.9	18,428 6.1
14年 9月中間期	205,240 5.1	33,359 9.1	17,367 19.4
15年 3月期	533,914	88,511	56,760

	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
15年 9月中間期	4,669 30.9	11.48	-
14年 9月中間期	6,754 0.2	16.59	-
15年 3月期	4,973	12.22	-

(注) 持分法投資損益 15年 9月中間期 - 百万円 14年 9月中間期 - 百万円 15年 3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 15年 9月中間期 406,674,682株 14年 9月中間期 407,001,954株 15年 3月期 406,898,095株
 会計処理の方法の変更 無
 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	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
15年 9月中間期	2,054,695	223,917	10.9	550.66
14年 9月中間期	2,035,844	218,339	10.7	536.53
15年 3月期	2,015,667	211,820	10.5	520.84

(注)期末発行済株式数(連結) 15年 9月中間期 406,632,370株 14年 9月中間期 406,951,188株 15年 3月期 406,691,078株

(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
15年 9月中間期	50,208	35,806	94,633	103,996
14年 9月中間期	21,024	50,826	57,471	73,063
15年 3月期	77,530	33,649	35,753	95,703

(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 27 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) - 社 (除外) - 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 16年 3月期の連結業績予想(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	580,000	65,000	6,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 14 円 76 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もとづいており、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。

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27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（ビル事業本部およびビル管理本部）および新都心リアルエステート㈱ほかは、オフィスビル等の賃貸のほか、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金を含む。）を行っております。なお、新都心リアルエステート㈱ならびにSPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビル等の管理については、新宿住友ビルは新宿住友ビル管理㈱に、その他の建物は住友不動産建物サービス㈱ほか委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）ほかは、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務については当社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、住友不動産建物サービス㈱が担当しております。

(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）および住友不動産シスコン㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を行っているほか、㈱ユニバーサルホームは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

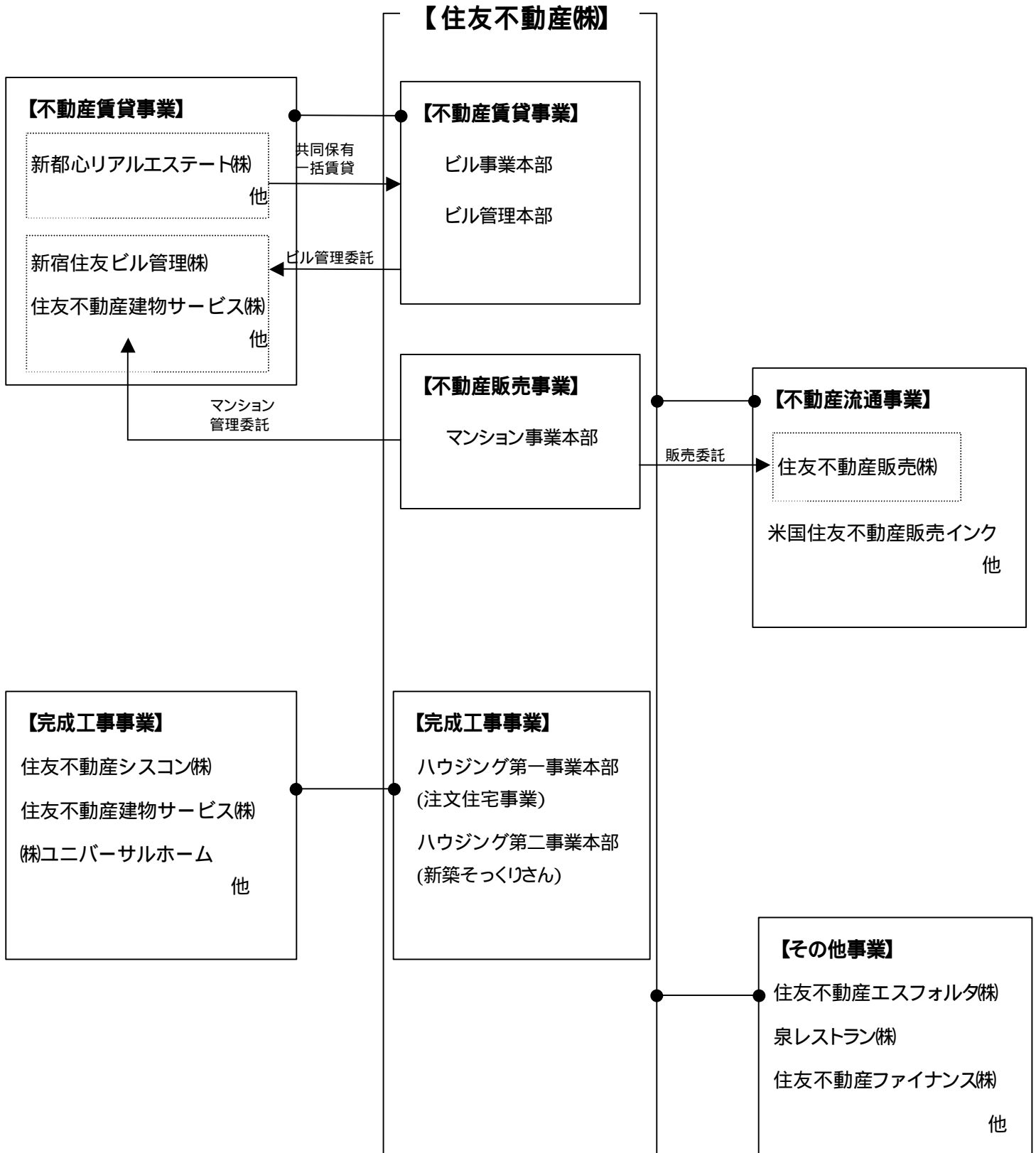
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買仲介および住宅の販売代理を行っております。

(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、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日本証券業協会に株式を店頭登録しております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



経 営 方 針

(1) 中期経営計画と対処すべき課題

() 新成長3ヵ年計画

当社は現在、当期を最終年度とする「新成長3ヵ年計画」を推進しております。

この計画は、バブル崩壊の経営悪化克服を目的として平成10年3月期にスタートした「経営再建5ヵ年計画」が、平成13年3月期に経常過去最高益を10期ぶりに更新し、1年前倒しで完了できたのを踏まえて、更なる飛躍を目指して策定した中期経営計画です。

本計画の最大の課題は、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で、過去最高をさらに年々更新し、画期的な増収増益を達成して、収益力を格段に強化することです。事業環境の変化に対応しつつこの課題を達成するために、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業という既存の主力3事業に、新たな経営の柱に育った完成工事（ハウジング）事業を加え、収益構造と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長させて、4本柱で業容発展を推し進めてまいりました。

最終年度を迎えた現在、新成長3ヵ年計画策定時の予想を超える、デフレ経済の長期化という悪条件下にはありますが、それぞれの事業基盤が着実に強化された結果、平成10年3月期から6期続いた増収増益は、当期も継続できる見込みとなりました。

本計画の第2の課題は、平成18年3月期に強制適用が開始される、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とする固定資産の減損会計に、前倒しで対応することです。減損の有無は、20年間の割引前将来キャッシュフロー合計額が簿価を下回るかどうかによって判定されることとなったため、この基準に抵触する資産、すなわち、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産が、減損処理の対象となる見込みです。当社は、昨年11月に前倒し対応する方針を決定し、前期中に487億円余の固定資産処分損を特別損失に計上したほか、当期も500億円の損失処理を行う計画です。この措置によって、新成長3ヵ年計画中に、概ね目途がつけられる予定です。

経営再建5ヵ年計画では、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進めて未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻し、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償却、回収を進めてそれぞれ100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行って、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。新成長3ヵ年計画においても、1,000億円を超える特別損失を計上いたしますが、資産の含み損は大幅に減少し、資産内容は格段に改善することとなります。

本計画の第3の課題は、財務体質の改善です。平成10年3月期末のピーク時に1兆7千億円近くに達していたグループ総有利子負債（借入金、社債、コマーシャルペーパー、保証債務、保証予約の合計）は、5年間で5,500億円弱圧縮して前期末には1兆1,400億円程度となりましたが、当期末までにさらに1,000億円程度削減し、1兆500億円を目指します。

なお、有利子負債の削減と資金効率の改善を実現するとともに、将来の事業展開に資することを目的として、当社がスポンサーとなり、当社グループで運営を受託する不動産投資信託を組成することとし、準備を進めております。

() 巡航成長 3 カ年計画 (次期中期経営計画) の策定

上記の通り、新成長 3 カ年計画が当期末をもって終了するため、次期 (平成 17 年 3 月期) を初年度とする「巡航成長 3 カ年計画」をスタートさせることといたします。これは、バブル崩壊の打撃を克服した「経営再建 5 カ年計画」、経営の新しい発展段階である「新成長 3 カ年計画」に続く、第 2 の経営発展段階と位置付ける計画です。

巡航成長 3 カ年計画では、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いたします。

< 計画の骨子 >

成長目標	売上高	+	1,200 億円 (平成 19 年 3 月期 7,000 億円)
	営業利益	+	200 億円 (" 1,150 億円)
	経常利益	+	200 億円 (" 850 億円)

(参考 1) 過去の経営計画との成長ペース (計画期間中の増加額) の比較

	経営再建 5 カ年計画 (平成 10 年 3 月期 ~ 13 年 3 月期)	新成長 3 カ年計画 (平成 14 年 3 月期 ~ 16 年 3 月期)	巡航成長 3 カ年計画 (平成 17 年 3 月期 ~ 19 年 3 月期)
売上高	1,203 億円	1,208 億円	1,200 億円
営業利益	319 億円	198 億円	200 億円
経常利益	358 億円	265 億円	200 億円

注) 平成 16 年 3 月期は当期予想業績、平成 19 年 3 月期は計画目標

有利子負債削減の継続

純有利子負債を営業利益の 8 倍以下に抑制 (ND / OP レシオ)

自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率を 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	10.0 倍	8 倍以下
ND / E レシオ	5.4 倍	6.1 倍	4.3 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

平成 16 年 3 月期は当期予想業績、平成 19 年 3 月期は計画目標

先行投資リスクを負わない事業分野の成長促進

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
新事業分野の創出

(2) 会社の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、あわせて長期的かつ安定的な事業展開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。

当期の配当につきましては、減損会計への前倒し対応を図るため固定資産処分損を計上した影響で1株利益が減少いたしました。安定配当を重視し、前期同様年6円とさせていただく予定であります。

(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) コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策の実施状況

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレートガバナンスに関する以下の諸施策を講じております。

() 情報、問題認識の共有に関する施策

取締役会のほか、事業本部長以上の取締役で構成される「本部長会」を定期的開催し、重要案件の審議と迅速かつ合理的な意思決定を図っております。また、経営トップと、グループ各社を含む課長級以上の役職員が自由に参加する「部課長会」、部長以上の役職員を除く一般職員が自由に参加できる「社長質問会」を定期的開催し、経営方針、経営課題の周知徹底を図るとともに、現場レベルにおける問題点とその改善策の討議を行っております。当上半期中に、いずれも6回開催しております。

() 監査役制度、社内検査制度

経営監視機能強化のため、社外監査役の充実に図るとともに、当社グループ各部門の業務遂行および管理、監督状況をチェックする組織として検査部を設置し、不正や錯誤の予防と監査役による監査の補完を図っております。

() コンプライアンスに関する取り組み

遵法および企業倫理の強化、徹底を図るため、社長を委員長とする「コンプライアンス推進委員会」を設置しているほか、総務本部が、現場の法律問題の解釈、トラブルの予防ならびに対処法等をQ&A方式にまとめた小冊子「コンプライアンス一問一答」を当社グループ役職員に配布し、併せて研修会等を定期的実施しております。各部門のコンプライアンス担当者を集めた研修会を、当上半期中に3回開催しております。

経営成績及び財政状態

(1) 経営成績

業績全般

当該中間連結会計期間の営業成績は、営業収益 206,967 百万円（前年同期比 + 1,727 百万円）、営業利益 34,335 百万円（前年同期比 + 976 百万円）、経常利益 18,428 百万円（前年同期比 + 1,061 百万円）と増収増益になりましたが、減損会計の事実上の前倒し対応を図るため特別固定資産処分損等 8,738 百万円を計上するなど、特別損失 8,888 百万円（前年同期比 + 5,004 百万円）が発生しましたので、中間純利益は 4,669 百万円（前年同期比 2,084 百万円）となりました。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益 5,800 億円、営業利益 950 億円、経常利益 650 億円と増収増益を予想しておりますが、経営方針に記載の通り、減損会計対応のため 500 億円の特別固定資産処分損等を特別損失に計上する予定で、その結果当期純利益は 60 億円の見込みです。

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は、当上半期に大型ビルの完成がピークを迎えた影響で、バブル崩壊期の水準に次ぐ高い空室率で推移し、市場賃料は弱含みました。しかしながら、空室増加と賃料水準の低下を借り換えの好機と捉えた企業のオフィス集約ニーズが顕在化したため、契約面積が大幅に増加してようやく明るさが垣間見える状況となりました。

このような環境下、当該中間連結会計期間の不動産賃貸事業部門は、既存ビルの減収を「泉ガーデンタワー」、「住友不動産新宿オークタワー」などの通期稼働でカバーし、不動産賃貸事業収益は 100,142 百万円（前年同期比 + 4,528 百万円）と初めて 1,000 億円の大台に乗せることができました。また、営業利益は 27,274 百万円（前年同期比 35 百万円）と、ほぼ前年並みを確保いたしました。

下半期も、市場悪化の原因となった新築大型ビル間の競合がほぼ収まり、今後新規供給が減少する一方、テナントの旺盛な統合、集約ニーズが見込まれるため、徐々に市場は明るさを増していくものと予想しております。

当社は、既存ビルの解約面積を契約面積が上回り、空室率は上期末でピークを打つ公算が高まっております。引き続き、築浅のビルが大多数を占めるという優位性を活かし、優良テナントの確保に注力してまいります。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益 2,000 億円、営業利益 525 億円を見込んでおります。

不動産販売事業部門

当部門の 95%以上を占める分譲マンション市場は、住宅ローン控除制度の期限切れを年末に控え、また、住宅ローン金利の上昇懸念が発生するなど、マクロ環境が不安定となりましたが、供給がやや絞り込まれたため、ほぼ前年並みの市況で推移いたしました。首都圏では、引き続き都心のタワーマンションや駅近の大規模物件が消費者の支持を集め、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えました。また、郊外の一般的な物件が引き続き値下がりする一方、都心の、価格が上昇に転じるエリアが拡大しました。各地方中核都市においても、首都圏と同様に、マンション立地の都心化現象が顕著になっております。

このような環境下、当該中間連結会計期間の不動産販売事業部門は、マンション、戸建て、宅

地の合計で1,124戸（前年同期比+13戸）を販売計上、不動産販売事業収益45,336百万円（前年同期比 868百万円）営業利益4,848百万円（前年同期比 112百万円）となりました。前中間期の営業収益には子会社の香港住友置業有限公司（清算済み）による販売用ビル売却収益1,302百万円が含まれており、この影響を除いた国内販売事業は増収増益であります。なお、マンション販売契約戸数は、一部地域の不振と次期竣工予定の首都圏のマンション発売が下期に偏ることから、1,655戸（前年同期比 244戸）となりました。

下半期も、住宅ローン控除制度の延長問題、住宅ローン金利の上昇懸念など、マクロ販売環境は先行き不透明感が残ります。

当社は、「シティタワー池袋」「シティタワー大崎」「シティタワー四谷」「シティタワー高輪」「シティタワー大阪」の5大タワーマンションをはじめ、都心部の大型マンションの販売が順調に進捗した結果、当該事業年度のマンション・戸建て計上予定戸数4,500戸（前期比+2%）に対する当該中間会計期間末時点の契約率は約77%となりました。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。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益2,150億円、営業利益320億円を見込んでおります。

完成工事(ハウジング)事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心とする本事業部門は、住宅ローン控除制度の期限切れや住宅ローン金利の上昇懸念に対する駆け込み需要が一部で顕在化し、新築一戸建市場に回復傾向が見受けられました。

当社は昨年10月1日付で、連結子会社である住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を扱う当社ハウジング第一事業本部に統合いたしました。間接コストの削減効果ばかりでなく、早くも営業面の相乗効果が出始めました。その結果、当該中間連結会計期間の新築一戸建事業は、完工棟数こそ前年下期の受注減少の影響で619棟（前年同期比 179棟、2部門合計、以下同じ）となりましたが、受注棟数は1,148棟（前年同期比+10棟）と統合以前の水準に回復いたしました。

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、完工件数が1,785件（前年同期比 63件）にとどまりましたが、当該中間会計期間において人員の増強を行った結果、受注件数は2,484件（前年同期比+304件）と2桁の伸びになりました。

このほか、在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、住友不動産シスコン(株)等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含め、当該中間連結会計期間は、完成工事事業収益45,476百万円（前年同期比 2,777百万円）営業利益345百万円（前年同期比 118百万円）となりました。

下半期は、分譲マンション事業と同様に、マクロ販売環境の先行き不透明感が残ります。

新築一戸建事業は、コストダウン、販売拠点の統廃合が進展したため、4月に発売し好評を博している「J・URBAN」などの売れ筋商品にモデルハウスの建替えを進めるなど、営業力の強化に軸足を移します。新築そっくりさん事業は、引渡しが集中する下半期の受注が例年比較的低調となる傾向がありますが、人員増強が順調に進展したため、上半期を超える受注獲得を目指します。また、住友不動産シスコン(株)は、定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」など、引き続き販売拡大に努めます。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益1,300億円、営業利益80億円を見込んでおります。

不動産流通事業部門

中古住宅流通市場は、景況感の改善を背景に住宅取得ニーズが再燃、金利先高観から一部駆け込み的な動きが顕在化するなど活況を呈し、市場全体の取り扱い件数が増加いたしました。首都圏中古マンションの平均成約価格は前期に引き続き上昇いたしましたが、中古戸建、宅地、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が続いております。

このような環境下、当該中間連結会計期間の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の3カ店増設（中間期末現在209店舗）や既存店舗の立地向上、リニューアルを実施したほか、7月に開始した物件取得情報検索システム「Myページ」がアクセス数大幅増に寄与するなどIT戦略が強化されました。その結果、不動産流通事業収益19,167百万円（前年同期比+2,274百万円）、営業利益3,666百万円（前年同期比+933百万円）の大幅な増収増益となりました。

下半期は、上半期の景況感が持続すれば、中古住宅流通市場の取引量拡大と、取引価格の下落幅縮小が期待できる状況になったと考えられます。引き続き新規出店や既存店舗の充実を図る一方、「Myページ」に売却検討者向け機能を追加するなどIT戦略を強化し、一段とシェアアップを実現して収益拡大を図ります。また、増加しつつある法人ニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも注力し、業容拡大に努力してまいります。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益400億円、営業利益80億円を見込んでおります。

(2)財政状態

キャッシュフローの状況

当該中間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 50,208 百万円（前年同期比 29,184 百万円）

投資活動によるキャッシュフロー 35,806 百万円（前年同期比 + 15,019 百万円）

財務活動によるキャッシュフロー 94,633 百万円（前年同期比 + 37,161 百万円）

となり、現金及び現金同等物は 8,293 百万円増加して 103,996 百万円となりました。

営業活動においては、経常利益、減価償却費が増加しましたが、工事未払金の払出、分譲マンション投資の増加、販売代理預り金の払出を主因として、50,208 百万円の支出となりました。

投資活動においては、「（仮）汐留住友ビル」土地取得残金約 84 億円など、22,257 百万円の有形固定資産取得を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対して共同投資事業出資を募集する「住友不動産ファンド（サーフ）」の販売で約 137 億円の資金回収を行いました。マンション分譲事業の共同投資事業出資は募集額を事業終了による償還額が上回ったため、約 304 億円の払出となりました。この結果、35,806 百万円の支出となりました。

財務活動においては、社債の償還および長期借入金の返済約 1,641 億円に充当するため社債の発行および長期借入を約 1,924 億円実施したほか、コマーシャルペーパー発行残高が約 193 億円増加するなど、有利子負債を約 454 億円増加させました。また当中間期末に、リート組成準備を目的として特別目的会社（SPC）にオフィスビル 8 棟を約 390 億円で譲渡いたしましたが、本譲渡は平成 12 年 7 月 31 日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該 SPC との金融取引として処理したため、当該 SPC からの受取金額 250 億円は、預り金として「財務活動によるキャッシュフローその他」に計上いたしました。この結果、94,633 百万円の収入となりました。

下半期を含めた当該事業年度は、経常利益の増加と法人税等支払額の減少により営業キャッシュフローが 800 億円を超える見込みで、賃貸設備投資を資産売却などの回収資金で賄うことにより、連結有利子負債（借入金、社債、コマーシャルペーパーの合計額）を 1 兆 500 億円程度に圧縮する予定です。

資産、負債の主要な増減

当該中間連結会計期間末における総資産合計額は 2,054,695 百万円で、前期末比 39,027 百万円の増加となりました。たな卸資産を約 226 億円積み増したほか、株式市場の回復により投資有価証券の評価額が約 170 億円増加したことが主たる要因です。

また、負債合計額は 1,819,786 百万円で、前期末比 26,277 百万円増加いたしました。営業未払金が約 346 億円減少する一方、有利子負債が約 454 億円増加しております。

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科 目	期 別		前中間連結会計期間末 (14.9.30現在)		前連結会計年度 (15.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(資 産 の 部)		%		%		%
流 動 資 産						
現 金 ・ 預 金	103,993		75,068		101,700	
受取手形・営業未収入金	20,643		15,275		24,901	
営 業 貸 付 金	84,676		104,811		89,512	
販売用不動産エクイティ	34,248		26,427		27,980	
た な 卸 資 産	183,788		180,136		161,156	
繰 延 税 金 資 産	11,471		7,926		14,361	
そ の 他	45,836		35,726		41,737	
貸 倒 引 当 金	37,349		37,881		37,903	
流 動 資 産 合 計	447,309	21.8	407,491	20.0	423,445	21.0
固 定 資 産						
1.有 形 固 定 資 産						
建 物 ・ 構 築 物	359,822		348,353		359,606	
土 地	936,591		967,412		940,289	
建 設 仮 勘 定	26,857		27,331		13,883	
そ の 他	17,682		17,228		17,368	
減 価 償 却 累 計 額	135,997		128,494		130,218	
有 形 固 定 資 産 合 計	1,204,956	58.6	1,231,832	60.5	1,200,929	59.6
2.無 形 固 定 資 産	55,298	2.7	65,171	3.2	55,340	2.7
3.投資その他の資産						
投 資 有 価 証 券	81,921		62,926		64,841	
差 入 保 証 金 ・ 敷 金	186,660		187,479		185,626	
繰 延 税 金 資 産	8,064		12,649		15,078	
そ の 他	98,361		93,721		97,527	
貸 倒 引 当 金	27,876		25,427		27,121	
投資その他の資産合計	347,130	16.9	331,349	16.3	335,952	16.7
固 定 資 産 合 計	1,607,385	78.2	1,628,353	80.0	1,592,221	79.0
資 産 合 計	2,054,695	100.0	2,035,844	100.0	2,015,667	100.0

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (15.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (14.9.30現在)		前連結会計年度 (15.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%
流 動 負 債						
支 払 手 形 ・ 営 業 未 払 金	20,176		17,488		54,793	
短 期 借 入 金	226,577		264,005		228,751	
コマーシャル・ペーパー	83,400		100,500		64,100	
一年内返済予定長期借入金	113,847		158,872		118,715	
一 年 内 償 還 予 定 社 債	92,323		128,340		99,147	
未 払 法 人 税 等	1,287		1,817		266	
繰 延 税 金 負 債	3		19		7	
預 り 金	182,261		113,467		159,329	
賞 与 引 当 金	2,636		2,709		2,731	
そ の 他	63,190		67,912		63,296	
流 動 負 債 合 計	785,703	38.3	855,131	42.0	791,137	39.3
固 定 負 債						
社 債	251,508		241,557		262,693	
長 期 借 入 金	415,899		347,675		364,712	
繰 延 税 金 負 債	-		3		-	
退 職 給 付 引 当 金	4,526		4,045		4,310	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	293		267		287	
預 り 保 証 金 ・ 敷 金	174,904		186,567		178,598	
長 期 預 り 金	185,925		168,440		190,764	
そ の 他	1,025		969		1,005	
固 定 負 債 合 計	1,034,083	50.3	949,525	46.7	1,002,371	49.7
負 債 合 計	1,819,786	88.6	1,804,657	88.7	1,793,509	89.0
(少数株主持分)						
少 数 株 主 持 分	10,990	0.5	12,847	0.6	10,337	0.5
(資 本 の 部)						
資 本 金	86,787	4.2	86,787	4.3	86,787	4.3
資 本 剰 余 金	96,821	4.7	96,821	4.8	96,821	4.8
利 益 剰 余 金	36,921	1.8	36,463	1.8	34,692	1.7
その他有価証券評価差額金	5,454	0.3	650	0.1	4,885	0.2
為 替 換 算 調 整 勘 定	1,801	0.1	986	0.1	1,370	0.1
自 己 株 式	266	0.0	95	0.0	224	0.0
資 本 合 計	223,917	10.9	218,339	10.7	211,820	10.5
負 債 、 少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,054,695	100.0	2,035,844	100.0	2,015,667	100.0

中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前中間連結会計期間 (14.4.1 ~ 14.9.30)		前連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)	
		金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
営 業 収 益		206,967	100.0	205,240	100.0	533,914	100.0
営 業 原 価		156,050	75.4	153,283	74.7	403,776	75.6
売 上 総 利 益		50,916	24.6	51,956	25.3	130,138	24.4
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		16,581	8.0	18,597	9.0	41,626	7.8
営 業 利 益		34,335	16.6	33,359	16.3	88,511	16.6
営 業 外 収 益		1,047	0.5	1,050	0.5	2,234	0.4
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金		568		584		955	
そ の 他		478		465		1,278	
営 業 外 費 用		16,954	8.2	17,041	8.3	33,986	6.4
支 払 利 息 及 び コ マ - シ ャ ル ・ ヘ - バ - 利 息		12,193		13,315		25,990	
そ の 他		4,760		3,726		7,995	
経 常 利 益		18,428	8.9	17,367	8.5	56,760	10.6
特 別 損 失		8,888	4.3	3,883	1.9	54,727	10.2
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益		9,540	4.6	13,483	6.6	2,032	0.4
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税		1,296	0.6	1,883	0.9	781	0.1
法 人 税 等 調 整 額		2,790	1.3	4,257	2.1	1,903	0.3
少 数 株 主 利 益 又 は 少 数 株 主 損 失 ()		783	0.4	588	0.3	1,819	0.3
中 間 (当 期) 純 利 益		4,669	2.3	6,754	3.3	4,973	0.9

中間連結剰余金計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目		当中間連結会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前中間連結会計期間 (14.4.1 ~ 14.9.30)		前連結会計年度 (14.4.1 ~ 15.3.31)	
		金 額		金 額		金 額	
(資 本 剰 余 金 の 部)							
資 本 剰 余 金 期 首 残 高			96,821				
資 本 準 備 金 期 首 残 高				96,821	96,821	96,821	96,821
資 本 剰 余 金 増 加 高							
自 己 株 式 処 分 差 益		0	0	-	-	-	-
資本剰余金中間期末(期末)残高			96,821		96,821		96,821
(利 益 剰 余 金 の 部)							
利 益 剰 余 金 期 首 残 高			34,692				
連 結 剰 余 金 期 首 残 高				32,165	32,165	32,165	32,165
利 益 剰 余 金 増 加 高							
中 間 (当 期) 純 利 益		4,669		6,754		4,973	
連 結 子 会 社 減 少 に よ る 連 結 剰 余 金 増 加 高		-	4,669	-	6,754	9	4,983
利 益 剰 余 金 減 少 高							
配 当 金		2,440		2,442		2,442	
役 員 賞 与		-	2,440	14	2,456	14	2,456
利益剰余金中間期末(期末)残高			36,921		36,463		34,692

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間	前中間連結会計期間	前連結会計年度
		平成15年4月1日から 平成15年9月30日まで	平成14年4月1日から 平成14年9月30日まで	平成14年4月1日から 平成15年3月31日まで
		金 額	金 額	金 額
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		9,540	13,483	2,032
2. 減価償却費		6,314	5,722	11,972
3. 貸倒引当金の増加額又は減少額()		200	581	1,133
4. 特別固定資産処分損等		8,738	-	48,666
5. 固定資産売却損		-	210	-
6. 固定資産除却損		136	451	597
7. 投資有価証券評価損		11	2,684	4,642
8. 投資有価証券売却損		-	-	499
9. 受取利息及び受取配当金		568	584	955
10. 支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息		12,193	13,315	25,990
11. 販売用不動産エクイティの増加額		6,268	4,512	6,065
12. 売上債権の増加額()又は減少額		4,257	5,041	4,512
13. たな卸資産の増加額		22,506	23,681	6,626
14. 営業貸付金の減少額		4,468	2,977	2,030
15. 仕入債務の増加額又は減少額()		34,616	20,322	16,984
16. 前受金の増加額又は減少額()		9,675	8,550	294
17. その他		31,077	8,668	10,657
小 計		39,500	5,910	106,754
18. 利息及び配当金の受取額		570	642	1,326
19. 利息の支払額		12,364	13,249	26,215
20. 法人税等の還付又は支払額()		1,085	2,506	4,334
営業活動によるキャッシュ・フロー		50,208	21,024	77,530
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		22,257	39,667	55,616
2. 有形固定資産の売却による収入		3,027	550	14,368
3. 投資有価証券の取得による支出		459	24,751	47,489
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		672	10,594	22,036
5. 出資金による支出		-	8,003	8,015
6. 差入保証金・敷金による支出		2,457	2,215	4,024
7. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		1,162	2,897	4,083
8. 預り保証金・敷金返還による支出		17,559	11,419	29,486
9. 預り保証金・敷金による収入		13,869	12,309	22,750
10. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		46,126	25,520	71,789
11. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		63,308	12,167	13,413
12. その他		5,376	4,472	10,632
投資活動によるキャッシュ・フロー		35,806	50,826	33,649
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		2,173	16,448	18,806
2. コマーシャル・ペーパーの純増減		19,300	36,600	200
3. 社債の発行による収入		75,000	80,000	126,700
4. 社債の償還による支出		93,009	51,687	106,444
5. 長期借入金による収入		117,400	80,070	154,220
6. 長期借入金の返済による支出		71,080	106,360	203,630
7. 自己株式の取得による支出		41	65	194
8. 配当金の支払額		2,441	2,463	2,445
9. 少数株主への配当金支払額		123	123	225
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		21,344	2,506	11,700
11. その他		30,458	2,547	3,172
財務活動によるキャッシュ・フロー		94,633	57,471	35,753
現金及び現金同等物に係る換算差額		325	124	7
現金及び現金同等物の増加額又は減少額()		8,293	14,503	8,135
現金及び現金同等物の期首残高		95,703	87,567	87,567
合併により受け入れた現金及び現金同等物		-	-	0
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		103,996	73,063	95,703

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社

連結子会社は 27 社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコン(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、新都心リアルエステート(株)等であります。

(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。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社はありません。

(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティー・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。

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、泉不動産(株)および(有)クベレーの中間決算日は 8 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一致しております。

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

有価証券

満期保有目的債券

償却原価法（定額法）によっております。

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。）によっております。

(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、その他は移動平均法による原価法によっております。

デリバティブ

時価法によっております。

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。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当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。

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。

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。

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。

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

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。

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。

役員退職慰労引当金

国内連結子会社2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。

(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。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段	ヘッジ対象
為替予約及び通貨スワップ 金利スワップ	外貨建金銭債務及び外貨建予定取引 借入金、社債及び預り金

ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利及び為替リスクをヘッジすることとしております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ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、為替予約及び通貨スワップについてはヘッジ対象の金銭債務及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。

(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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（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。

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。

(注 記 事 項)

1. 中間連結貸借対照表に関する事項

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度
(1) 担保提供資産	38,835 百万円	-百万円	-百万円
担保に提供しているものの連結手続上消去されている子会社株式	303 百万円	303 百万円	303 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	286 百万円	3,690 百万円	1,738 百万円
保証予約	9 百万円	9 百万円	9 百万円

(3) 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。

(4) 特別目的会社への売却取引

固定資産のうち以下の資産については、住友信託銀行㈱に信託し、その信託受益権を平成15年9月30日に特別目的会社であるエスエフオフィスネットワーク有限会社に鑑定評価書に基づく時価 38,965 百万円で譲渡いたしました。ただし、同社に譲渡対価相当額の5%を超える匿名組合出資を行っていること等から、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成12年7月31日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。

この結果、当該資産は売却処理せず中間連結貸借対照表に計上するとともに、特別目的会社との間で授受された金額 25,000 百万円については、預り金として計上しております。

中間連結会計期間末において以下の資産が固定資産のそれぞれの科目の残高に含まれております。

対象資産：賃貸用オフィスビル8棟の信託受益権	
科 目	金 額
建物・構築物	7,363 百万円
土地	29,635 百万円
有形固定資産「その他」	123 百万円
無形固定資産	1,713 百万円

2. 中間連結損益計算書に関する事項

特別損失の主な内訳

特別固定資産処分損等 8,738 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 4,931 百万円、土地評価損 1,562 百万円、建物等売却損 2,245 百万円であります。なお、連結会社に対し売却したことによる損失が含まれております。

3. 中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する事項

現金及び現金同等物の中間期末（期末）残高と中間連結貸借対照表（連結貸借対照表）に掲記されている科目の金額との関係

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度末
現金・預金勘定	103,993 百万円	75,068 百万円	101,700 百万円
預入期間 3 ヶ月超の 定期預金	- 百万円	2,008 百万円	6,000 百万円
MMF（有価証券）	2 百万円	2 百万円	2 百万円
現金及び現金同等物	103,996 百万円	73,063 百万円	95,703 百万円

セグメント情報

[1] 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間(平成15年4月1日から平成15年9月30日まで)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
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	99,339	45,323	39,825	19,007	3,470	206,967	-	206,967
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	803	13	5,651	160	1,729	8,356	(8,356)	-
計	100,142	45,336	45,476	19,167	5,199	215,323	(8,356)	206,967
営業費用	72,867	40,488	45,131	15,501	4,231	178,219	(5,588)	172,631
営業利益	27,274	4,848	345	3,666	968	37,103	(2,767)	34,335
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,530,613	234,760	22,304	20,923	101,734	1,910,336	144,358	2,054,695
減価償却費	5,853	47	78	138	44	6,161	153	6,314
資本的支出	21,033	129	103	216	67	21,551	62	21,614

前中間連結会計期間(平成14年4月1日から平成14年9月30日まで)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
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	94,717	46,205	43,956	16,814	3,545	205,240	-	205,240
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	897	-	4,297	78	1,763	7,035	(7,035)	-
計	95,614	46,205	48,253	16,892	5,308	212,275	(7,035)	205,240
営業費用	68,303	41,243	47,789	14,160	4,367	175,864	(3,983)	171,881
営業利益	27,310	4,961	464	2,732	941	36,410	(3,051)	33,359
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,557,682	218,459	21,343	17,823	108,847	1,924,155	111,689	2,035,844
減価償却費	5,299	60	88	125	30	5,605	117	5,722
資本的支出	35,242	147	259	118	48	35,816	95	35,912

前連結会計年度(平成14年4月1日から平成15年3月31日まで)

(単位 百万円)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
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	191,215	183,729	114,206	37,334	7,428	533,914	-	533,914
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,764	16	10,258	242	3,862	16,142	(16,142)	-
計	192,979	183,745	124,464	37,576	11,290	550,056	(16,142)	533,914
営業費用	139,718	157,958	117,472	29,784	10,620	455,554	(10,151)	445,402
営業利益	53,260	25,787	6,992	7,792	669	94,502	(5,990)	88,511
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,517,652	211,066	21,435	34,451	106,621	1,891,228	124,439	2,015,667
減価償却費	11,114	93	157	248	79	11,694	278	11,972
資本的支出	47,596	358	451	259	174	48,839	804	49,643

(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 : 中高層住宅、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅および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、当中間連結会計期間 2,240 百万円、前中間連結会計期間 2,641 百万円、前連結会計年度 5,155 百万円で、主として連結財務諸表提出会社で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当中間連結会計期間 193,833 百万円、前中間連結会計期間 152,586 百万円、前連結会計年度 176,185 百万円で、主として連結財務諸表提出会社での現金・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

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間および前連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が 90%を超えているため、記載を省略しております。

[3] 海外営業収益

当中間連結会計期間、前中間連結会計期間および前連結会計年度においては、本邦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。

生産、受注および販売の状況

１．生産の状況

該当事項はありません。

２．受注の状況

セグメント名	当中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)	前中間連結会計期間 (14.4.1～14.9.30)	前連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)
完成工事	百万円 61,708	百万円 60,691	百万円 112,356

(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	当中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		前中間連結会計期間 (14.4.1～14.9.30)		前連結会計年度 (14.4.1～15.3.31)	
	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・建売)	百万円 42,961	戸・件 1,081	百万円 43,789	戸・件 1,073	百万円 178,068	戸・件 4,391
宅地分譲	2,138	43	951	38	3,953	108
その他	223	-	1,464	-	1,708	-
合 計	45,323	1,124	46,205	1,111	183,729	4,499

(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。

有 価 証 券

当中間連結会計期間末（平成 15 年 9 月 30 日現在）

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	時 価	差 額
国債・地方債等	1,195 百万円	1,193 百万円	2 百万円

(2) その他有価証券

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
	百万円	百万円	百万円
株式	48,683	58,056	9,373
その他	856	755	100
合計	49,539	58,811	9,272

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

内 容	中間連結貸借対照表計上額
	百万円
MMF	2
非連結子会社・関連会社	5,768
非上場株式（を除く）	3,426
優先出資証券等	48,115

（注）優先出資証券等のうち 34,248 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。

なお、投資有価証券について、11 百万円（時価評価されていない非上場株式 11 百万円）減損処理を行っております。

前中間連結会計期間末（平成 14 年 9 月 30 日現在）

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	時 価	差 額
国債・地方債等	1,191 百万円	1,204 百万円	13 百万円

(2) その他有価証券

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
	百万円	百万円	百万円
株式	44,719	43,951	767
その他	857	730	127
合計	45,576	44,681	895

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

内容	中間連結貸借対照表計上額
	百万円
MMF	2
非連結子会社・関連会社	5,802
非上場株式（を除く）	1,215
優先出資証券等	37,594

（注）優先出資証券等のうち 26,427 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。

なお、投資有価証券については、2,684 百万円（その他有価証券で時価のある株式 2,457 百万円および時価評価されていない非上場株式 266 百万円）の減損処理を行っております。

前連結会計年度末（平成 15 年 3 月 31 日現在）

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	時 価	差 額
国債・地方債等	1,211 百万円	1,219 百万円	7 百万円

(2) その他有価証券

区 分	取 得 原 価	連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額	差 額
	百万円	百万円	百万円
株式	48,731	40,838	7,893
その他	857	698	159
合計	49,589	41,536	8,053

2. 時価評価されていない主な有価証券および連結貸借対照表計上額

内容	連結貸借対照表計上額
	百万円
MMF	2
非連結子会社・関連会社	5,673
非上場株式（を除く）	3,269
優先出資証券等	42,297

（注）優先出資証券等のうち 27,980 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。

なお、投資有価証券については、4,195 百万円（その他有価証券で時価のある株式 4,195 百万円）減損処理を行っております。