



平成 18年 3月期 中間決算短信 (連結)

平成 17年 11月 10日

上場会社名 住友不動産株式会社 上場取引所 東証・大証1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 - 2342
 中間決算取締役会開催日 平成 17年 11月 10日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 17年9月中間期の連結業績(平成 17年 4月 1日 ~ 平成 17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	%
17年 9月中間期	248,943	4.2	42,619	7.4	31,299	19.0
16年 9月中間期	259,758	25.5	39,668	15.5	26,307	42.8
17年 3月期	616,114		100,291		74,393	

	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
17年 9月中間期	11,685	7.9	24.59		24.59	
16年 9月中間期	10,824	131.8	22.77		22.77	
17年 3月期	15,547		32.64		32.64	

(注) 持分法投資損益 17年 9月中間期 - 百万円 16年 9月中間期 - 百万円 17年 3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 17年 9月中間期 475,276,499 株 16年 9月中間期 475,458,599 株 17年 3月期 475,409,053 株
 会計処理の方法の変更 有
 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
17年 9月中間期	2,184,122	339,998	15.6	715.47
16年 9月中間期	2,125,290	307,945	14.5	647.74
17年 3月期	2,136,329	320,097	15.0	673.40

(注)期末発行済株式数(連結) 17年 9月中間期 475,211,483 株 16年 9月中間期 475,418,705 株 17年 3月期 475,305,241 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
17年 9月中間期	23,148	73,196	73,034	80,550
16年 9月中間期	21,217	65,038	45,453	91,971
17年 3月期	48,031	60,819	16,260	103,237

(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 22 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. 18年 3月期の連結業績予想(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
	百万円	百万円	百万円
通期	650,000	85,000	31,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 65円 23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。

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 22 社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

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

(2) 不動産販売事業

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

(3) 完成工事業

当社（ハウジング事業本部）が建替えの新システムである新築そっくりさん事業の建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング事業本部）ほか戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング事業本部）および住友不動産シスコ㈱ほかリフォーム工事等の請負事業を、住友不動産建物サービス㈱がマンション改修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主として在来工法の規格住宅建築請負業のフランチャイズ事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

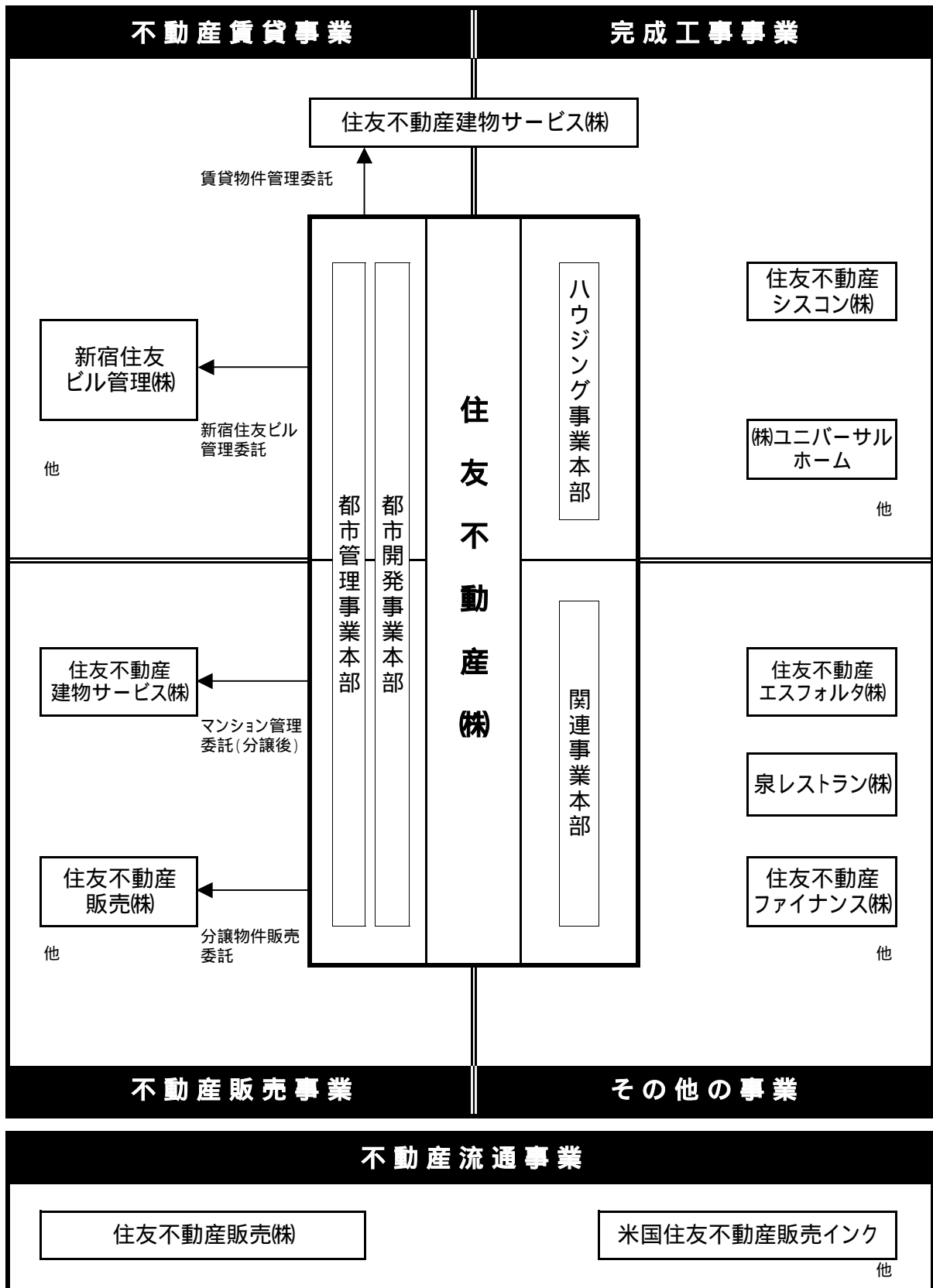
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

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

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

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



経営方針

1. 中期経営計画および目標とする経営指標

バブル崩壊の打撃を克服して経常最高益を更新した「再建4ヵ年計画」、経営の新しい発展段階として増収増益を最大眼目とした「新成長3ヵ年計画」に続き、昨年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。

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

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

(参考1) 過去の経営計画との成長ペース(計画期間中の増加率)の比較

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

純有利子負債の抑制

純有利子負債を営業利益の8倍以下に抑制(ND/OPレシオ)

自己資本の蓄積

自己資本に対する純有利子負債の倍率を3倍以下に改善(ND/Eレシオ)

(参考2) 過去の経営計画基準年度における経営指標の比較

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

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

ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

資金負担、販売リスクのない受注生産部門の比率アップ

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

新事業分野の創出

2. 利益配分に関する基本方針

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

平成 18 年 3 月期の年間配当金は、巡航成長 3 ヶ年計画が順調に進捗していることから、1 株につき前期比 1 円増の年 10 円を予定しております。また、本年 6 月開催の定時株主総会において、中間配当制度の導入が承認可決されたため、1 株につき 5 円の中間配当を実施いたします。

3. 投資単位の引下げに関する考え方

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

今後、株式市場の動向や上記各指標の推移を考慮し、適宜検討してまいります。

4. 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

(1) コーポレートガバナンスに関する基本的な考え方

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高い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。

(2) コーポレートガバナンスに関する施策の実施状況

情報、問題認識の共有に関する施策

取締役会のほか、常務執行役員以上の執行役員で構成される「本部長会」とグループ各社を含む部長級以上の役職員が自由に参加する「部長会」を定期的で開催し、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まいりましたが、執行役員制度導入後 1 年を経過し同制度が定着したため、7 月より「本部長会」と「部長会」を統合し、執行役員を中心として、グループ各社の経営層、当社の主要部長級職員が参加する「経営会議」制度をスタートさせております。当中間会計期間中に、「本部長会」を 3 回、「部長会」を 6 回、「経営会議」を 4 回開催いたしました。

監査役制度、社内検査制度等

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内部統制の運用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まいりましたが、5 月 19 日付で検査部と総務部の法務文書担当を一体化して法務部を設置し、種々の法的規制の変更に機動的に対処しつつ、より充実した内部統制を図ることといたしました。また、弁護士とは顧問契約を締結しており、必要に応じて助言を受けております。なお、当社の監査役 4 名のうち、社外監査役は 2 名であります。

タイムリーディスクロージャーの観点から、重要情報を適時にホームページ等で開示し、株主、投資家、取引先等に対し、経営の透明性を高めております。

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」を当社グループ全役職員に配布しております。また、定期的に研修会等も実施しており、当中間会計期間中に 6 回開催いたしました。

会計監査の状況

当社は、あずさ監査法人と商法および証券取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当中間会計期間において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定社員 業務執行社員 : 大東正躬、吾妻裕、内田正美
(継続監査年数は全員7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士4名、会計士補6名、その他1名

経営成績及び財政状態

1. 経営成績

業績全般

当中間連結会計期間の営業成績は下表の通りで、中間連結決算制度開始以来 6 期連続の経常最高益を達成いたしました。

営業収益は、マンションの販売計上が下半期に集中するため 248,943 百万円と前年同期比減収となりましたが、不動産賃貸事業が好調に推移し、営業利益は 42,619 百万円と前年同期比 7.4% 増加いたしました。

営業外損益も、金融収支を主体に前年同期比 2,041 百万円改善し、経常利益は 31,299 百万円と 19.0% 増加いたしました。

また、新宿住友ビルの再証券化に伴う固定資産売却益 15,231 百万円、投資有価証券売却益 1,438 百万円など合計 16,692 百万円を特別利益に計上する一方、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損 17,185 百万円、減損会計の適用開始に伴う減損損失 5,344 百万円など合計 23,749 百万円を特別損失に計上いたしました。その結果、中間純利益は 11,685 百万円（前年同期比 +7.9%）となりました。

(百万円)

	当中間期 (17.4.1~17.9.30)	前中間期 (16.4.1~16.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
営業収益	248,943	259,758	10,815	650,000	+33,886
営業利益	42,619	39,668	+2,951	108,000	+7,709
経常利益	31,299	26,307	+4,992	85,000	+10,607
純利益	11,685	10,824	+861	31,000	+15,453

下半期を含めた当連結会計年度は、上表のとおり 9 期連続の増収、営業・経常増益を予想しております。また、所有賃貸ビルの一層の「近・新・大」化を図る方針を採用しており、それに伴う固定資産売却損発生の可能性があるため、ネット 250 億円の特別損失計上を織り込んでおります。当期純利益は前期比倍増の 310 億円を見込んでおります。

主要セグメント別の概況

部門別の営業成績は下表の通りで、下半期を含めた当連結会計年度は、主要 4 部門全てで増収増益を予想しております。

(百万円)

営業収益	当中間期 (17.4.1~17.9.30)	前中間期 (16.4.1~16.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
不動産賃貸	116,421	103,819	+12,601	228,000	+6,766
不動産販売	56,863	88,633	31,769	230,000	+5,809
完成工事	51,889	48,122	+3,766	140,000	+12,613
不動産流通	21,355	19,927	+1,427	47,000	+3,556
連結計	248,943	259,758	10,815	650,000	+33,886

(百万円)

営業利益	当中間期 (17.4.1~17.9.30)	前中間期 (16.4.1~16.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
不動産賃貸	32,901	26,130	+6,771	61,000	+5,133
不動産販売	6,883	11,654	4,771	32,500	+145
完成工事	918	398	+520	9,000	+570
不動産流通	6,187	5,727	+460	14,500	+1,012
連結計	42,619	39,668	+2,951	108,000	+7,709

<不動産賃貸事業部門>

当社の賃貸資産の9割以上が集中する東京のオフィスビル市場では、企業業績の回復を背景にテナントの増床ニーズが増加しており、空室率の低下傾向が継続するとともに、既存ビルの新規契約賃料が退去テナントの賃料を上回り始めるなど成約賃料の上昇が顕著になってきました。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産賃貸事業部門は、既存ビルの空室率改善と、汐留住友ビル、東京汐留ビルディングなどの通期稼働ビルの寄与により、前年同期比大幅な増収増益となりました。なお、既存ビルの当中間期末空室率は、当社新築ビルへのテナント拡張移転により日本橋箱崎ビルが一時的に全館空室となったため、6.8%(前期末6.9%)と小幅改善に留まりました。

下半期も、良好な市場環境が継続し、新築ビルはもとより、既存ビルの需要もさらに強まると判断しており、空室率は今後も改善傾向をたどるものと予想しております。当社では、今年9月に竣工した「住友不動産新赤坂ビル」のテナント確保を終了しており、次期竣工予定ビルのテナント募集活動も順調に進捗しております。引き続き、既存ビルを含め、優良テナントの確保に注力いたします。

<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では、首都圏で高水準の供給が継続しているものの、団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や世帯年収の高い共働き世帯などの幅広い需要層に支えられ、良好な販売環境が続いております。

このような環境下、当期は「ワールドシティタワーズ」など下半期に完成予定のマンションが多いため、当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、宅地の合計で1,443戸(前年同期比492戸)を販売計上するに留まり、減収減益となりました。

マンション販売契約戸数は「ワールドシティタワーズ」を新規発売した前中間期と比べ減少したものの、依然として年間5,000戸台のペースを維持しており、順調に推移しております。当中間期末時点における、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数(5,000戸)に対する契約率は85%(期首時点48%、前中間期末時点75%)に達しており、完成済マンションの未契約戸数も807戸(前期末1,277戸)に減少いたしました。

	当中間期 (17.4.1～17.9.30)	前中間期 (16.4.1～16.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
マンション契約戸数	2,527	2,678	151	5,300	+71
計上戸数	1,443	1,935	492	5,100	+106
マンション・戸建	1,376	1,904	528	5,000	+73
宅地	67	31	+36	100	+33

下半期も、底堅い需要に支えられ、市況は堅調に推移するものと予想しております。当社では、引き続き、次期計上予定分を含め、販売契約確保に注力してまいります。

<完成工事(ハウジング)事業部門>

当中間連結会計期間の注文住宅事業は、持家着工戸数の減少に歯止めがかからず依然厳しい市場環境が続く中、都市型商品「J・URBAN」が人気を博しているものの受注棟数は前年同期比 8.7% となりました。

一方、一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、受注棟数前年同期比 +13.5%、計上棟数同 +18.6% といずれも 2 桁の伸び率となり、順調な事業拡大が続いております。

このほか、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、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当中間連結会計期間の本事業部門は、前中間期に引き続き増収増益となりました。

	当中間期 (17.4.1~17.9.30)	前中間期 (16.4.1~16.9.30)	前年同期比	通期予想	前期比
受注棟数	4,261	3,995	+266	8,500	+679
新築そっくりさん	3,134	2,760	+374	6,200	+650
注文住宅	1,127	1,235	108	2,300	+29
計上棟数	3,247	2,790	+457	8,200	+1,124
新築そっくりさん	2,626	2,214	+412	6,200	+1,043
注文住宅	621	576	+45	2,000	+81
売上高(百万円)	43,247	36,277	+6,969	112,000	+11,432
新築そっくりさん	28,284	23,243	+5,040	65,000	+9,235
注文住宅	14,963	13,034	+1,929	47,000	+2,197

下半期は、注文住宅事業では「J・URBAN」の新シリーズ「J・URBAN」¹、「J・URBAN COURT」の投入によって、集客力を高めるとともに営業体制の強化を図り、受注拡大を目指します。「新築そっくりさん」事業では営業体制の継続強化により、引き続き事業の拡大を図ります。

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場は、雇用環境の改善や所得水準の回復を背景に中古住宅の取引が底堅く推移いたしました。また、収益物件や高価格帯の取引が増加したほか、地価の底入れが一部地方都市まで波及し始めるなど引き続き取引の広がりを示しました。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産流通事業部門は、主力のリテール部門で引き続き直営仲介店舗の増設(2カ店、中間期末現在 220 店舗)や既存店舗のリニューアルによって認知度及び集客力の向上を図ったほか、インターネット経由の取引拡大による営業効率の改善に努めました。また、ホールセール部門では収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動などに注力いたしました。その結果、本事業部門の営業収益は前年同期比 +7.2%、営業利益は同 +8.0% となりました。

	当中間期 (17.4.1~17.9.30)	前中間期 (16.4.1~16.9.30)	前年同期比
仲介件数	13,556	13,541	+15
取扱高(百万円)	403,117	393,594	+9,522
取扱単価(百万円)	29.7	29.0	+0.6

下半期も、引き続き新規出店や既存店舗の充実、IT戦略の強化による営業効率上昇に努め、さらなるシェアアップを図ります。また、ホールセール部門においても、引き続き不動産ファンドや事業法人、金融機関など顧客基盤の拡大に努め、一層の収益拡大に取り組んでまいります。

2. 財政状態

キャッシュ・フローの状況

当中間連結会計期間におけるキャッシュ・フローは、

営業活動によるキャッシュ・フロー 23,148 百万円 (前年同期比 1,930 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 73,196 百万円 (前年同期比 8,157 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 73,034 百万円 (前年同期比 + 27,580 百万円)

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比 22,686 百万円減少して 80,550 百万円となりました。

営業活動においては、販売用不動産の積み増しや仕入債務の払出等の影響で、23,148 百万円の支出となりました。前年同期比では、法人税支払額の増加などにより 1,930 百万円キャッシュ・フローが減少いたしました。

投資活動においては、「新宿住友ビル」60%持分の優先信託受益権を再証券化のために約 725 億円で買戻したほか、新規開発投資約 290 億円、「東京汐留ビルディング」の建築費残金約 80 億円など、合計 109,543 百万円の有形固定資産投資を行いました。また、分譲マンション事業などの共同投資事業出資預託金を差引約 223 億円返還いたしました。一方、「新宿住友ビル」の再証券化に伴い差引約 743 億円の資金回収を行った結果、投資キャッシュ・フローは 73,196 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 1,293 億円に充当するため社債の発行および長期借入を約 1,615 億円実施したほか、短期借入金が約 165 億円増加するなど、有利子負債が約 521 億円増加いたしました。その結果、73,034 百万円の収入となりました。

下半期を含めた当連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 90,000 百万円 (前期比 + 41,969 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 105,000 百万円 (前期比 44,181 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 13,000 百万円 (前期比 + 29,260 百万円)

を予想しております。将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図る方針で現預金を期初予定から 300 億円程度積み増し、現金及び現金同等物は、前連結会計年度末並みの 1,000 億円程度を見込んでおります。

資産、負債の主要な増減

当中間連結会計期間末における総資産合計額は 2,184,122 百万円で、前期末比 47,793 百万円の増加となりました。分譲マンション投資や賃貸設備投資の増加が主たる要因です。

また、負債合計額は 1,830,762 百万円で、前期末比 26,996 百万円増加いたしました。連結有利子負債が 1,090,578 百万円に増加したことが主たる要因です。なお、当中間連結会計期間末において、連結有利子負債の長期比率は 82% (前期末 83%)、固定金利比率は 87% (前期末 87%) となっております。

キャッシュ・フロー指標のトレンド

	平成 14 年 3 月期	平成 15 年 3 月期	平成 16 年 3 月期	平成 17 年 3 月期	平成 17 年 9 月期
自己資本比率	10.8%	10.5%	14.5%	15.0%	15.6%
時価ベースの 自己資本比率	13.8%	7.9%	30.8%	28.8%	36.7%
ND / O P レシオ	13.5 倍	11.6 倍	9.4 倍	9.2 倍	-
ND / E レシオ	5.1 倍	4.8 倍	3.0 倍	2.9 倍	2.9 倍
インタレスト・ カバレッジ・レシオ	2.8 倍	3.4 倍	4.1 倍	5.1 倍	-

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

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

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

ND / E レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

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

3. 事業等のリスク

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

(1) 経営環境の変化

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

(2) 供給増加等

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

(3) 法的規制

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

(4) 天災、人災等

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

(5) 重要な訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額請求を求め、2件が係属中であります。

「センチュリータワー」(賃貸人：センチュリータワー株式会社)ならびに「ヨコソーレインボータワー」(賃貸人：横浜倉庫株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成6年5月31日、平成7年9月25日)両件とも、同じ民事第16部において第一審判決が言い渡されましたが(判決日：平成10年8月28日、同年10月30日)いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないというこれまでの司法判断と異なる内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴しました(控訴日：同年9月11日、同年11月13日)。その後、について同裁判所第9民事部は、平成11年10月27日、第一審の判断を覆し、同法第32条に基づく賃料減額請求権を認める逆転勝訴判決を下しました。賃貸人はこれを不服として同年11月9日、最高裁判所に上告しました。また、について東京高等裁判所第16民事部は、平成12年1月25日、第一審同様、同法第32条に基づく賃料減額請求権を認めないという、これまでの上級裁判判例を覆す異例の判決を下しました。当社はこれを不服として、同年1月27日に最高裁判所に上告しました。平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、両件とも、第二審判決を破棄、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差戻しました。

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

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期中間連結会計期間末 (17.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (16.9.30現在)		前連結会計年度 (17.3.31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	80,548		91,968		103,234	
受取手形・営業未収入金	13,703		27,173		31,461	
営業貸付金	70,853		87,985		56,843	
販売用不動産エクイティ	54,022		31,660		49,434	
たな卸資産	235,705		220,507		211,179	
繰延税金資産	6,316		8,702		6,409	
その他	47,884		49,196		46,368	
貸倒引当金	23,714		36,228		23,590	
流動資産合計	485,320	22.2	480,965	22.6	481,340	22.5
固定資産						
1.有形固定資産						
建物・構築物	402,351		393,602		403,732	
土地	921,198		953,237		936,002	
建設仮勘定	30,238		10,684		2,839	
その他	18,017		18,198		17,293	
減価償却累計額	136,684		144,193		134,274	
有形固定資産合計	1,235,121	56.6	1,231,529	58.0	1,225,594	57.4
2.無形固定資産	49,807	2.3	55,160	2.6	55,769	2.6
3.投資その他の資産						
投資有価証券	209,999		111,489		170,800	
差入保証金・敷金	182,134		181,271		182,353	
繰延税金資産	2,918		3,747		2,958	
その他	40,025		87,470		38,719	
貸倒引当金	21,205		26,344		21,206	
投資その他の資産合計	413,873	18.9	357,634	16.8	373,624	17.5
固定資産合計	1,698,802	77.8	1,644,324	77.4	1,654,988	77.5
資産合計	2,184,122	100.0	2,125,290	100.0	2,136,329	100.0

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間末 (17.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (16.9.30現在)		前連結会計年度 (17.3.31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	19,062		25,767		45,004	
短 期 借 入 金	149,300		151,473		132,745	
コ マ ー シ ャ ル ・ ペ ー パ ー	44,000		65,400		40,500	
一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	118,006		133,014		132,514	
一 年 内 償 還 予 定 社 債	106,691		57,713		92,667	
未 払 法 人 税 等	12,022		6,048		7,798	
繰 延 税 金 負 債	-		39		-	
預 り 金	202,585		182,199		193,872	
賞 与 引 当 金	2,834		2,826		2,940	
そ の 他	77,390		69,621		71,204	
流 動 負 債 合 計	731,892	33.5	694,103	32.7	719,247	33.7
固 定 負 債						
社 債	233,904		260,595		242,441	
長 期 借 入 金	438,677		420,993		397,521	
繰 延 税 金 負 債	16,085		3,532		8,249	
退 職 給 付 引 当 金	4,967		4,865		5,002	
役 員 退 職 慰 労 引 当 金	221		335		358	
預 り 保 証 金 ・ 敷 金	149,236		174,348		160,273	
長 期 預 り 金	252,398		244,027		267,544	
そ の 他	3,379		2,980		3,129	
固 定 負 債 合 計	1,098,869	50.3	1,111,679	52.3	1,084,518	50.7
負 債 合 計	1,830,762	83.8	1,805,782	85.0	1,803,765	84.4
(少 数 株 主 持 分)						
少 数 株 主 持 分	13,362	0.6	11,562	0.5	12,465	0.6
(資 本 の 部)						
資 本 金	122,805	5.6	122,805	5.8	122,805	5.8
資 本 剰 余 金	132,747	6.1	132,745	6.2	132,747	6.2
利 益 剰 余 金	57,206	2.6	45,079	2.1	49,829	2.3
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金	30,747	1.4	10,665	0.5	18,964	0.9
為 替 換 算 調 整 勘 定	2,716	0.1	2,834	0.1	3,582	0.2
自 己 株 式	792	0.0	515	0.0	665	0.0
資 本 合 計	339,998	15.6	307,945	14.5	320,097	15.0
負 債 、 少 数 株 主 持 分 及 び 資 本 合 計	2,184,122	100.0	2,125,290	100.0	2,136,329	100.0

中間連結損益計算書

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間 (17.4.1 ~ 17.9.30)		前中間連結会計期間 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前連結会計年度 (16.4.1 ~ 17.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
営 業 収 益	248,943	100.0	259,758	100.0	616,114	100.0
営 業 原 価	186,628	75.0	199,224	76.7	470,635	76.4
売 上 総 利 益	62,314	25.0	60,533	23.3	145,478	23.6
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	19,694	7.9	20,864	8.0	45,187	7.3
営 業 利 益	42,619	17.1	39,668	15.3	100,291	16.3
営 業 外 収 益	1,697	0.7	1,328	0.5	2,254	0.3
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	1,212		910		1,390	
そ の 他	485		417		863	
営 業 外 費 用	13,017	5.2	14,689	5.7	28,151	4.6
支 払 利 息 及 び コマ-シ ャ ル ・ ハ ー バ - 利 息	8,964		10,143		19,644	
そ の 他	4,053		4,546		8,507	
経 常 利 益	31,299	12.6	26,307	10.1	74,393	12.0
特 別 利 益	16,692	6.7	6	0.0	126	0.0
特 別 損 失	23,749	9.5	5,449	2.1	43,828	7.1
税 金 等 調 整 前 中 間 (当 期) 純 利 益	24,242	9.7	20,864	8.0	30,691	4.9
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	11,599	4.7	5,591	2.1	7,414	1.2
法 人 税 等 調 整 額	60	0.0	3,530	1.4	5,591	0.9
少 数 株 主 利 益	1,018	0.4	917	0.3	2,137	0.3
中 間 (当 期) 純 利 益	11,685	4.7	10,824	4.2	15,547	2.5

中間連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間 (17.4.1 ~ 17.9.30)		前中間連結会計期間 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前連結会計年度 (16.4.1 ~ 17.3.31)	
	金 額		金 額		金 額	
(資本剰余金の部)						
資本剰余金期首残高	132,747		132,744		132,744	
資本剰余金増加高						
自己株式処分差益	0	0	1	1	2	2
資本剰余金中間期末(期末)残高	132,747		132,745		132,747	
(利益剰余金の部)						
利益剰余金期首残高	49,829		38,571		38,571	
利益剰余金増加高						
中間(当期)純利益	11,685		10,824		15,547	
連結子会社の合併・除外による利益剰余金増加高	-	11,685	-	10,824	12	15,560
利益剰余金減少高						
配当金	4,277		4,279		4,279	
役員賞与	29		23		23	
連結子会社の除外・合併による利益剰余金減少高	-	4,307	14	4,317	-	4,303
利益剰余金中間期末(期末)残高	57,206		45,079		49,829	

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17年4月1日から 平成17年9月30日まで〕	〔平成16年4月1日から 平成16年9月30日まで〕	〔平成16年4月1日から 平成17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		24,242	20,864	30,691
2. 減価償却費		7,791	6,458	14,018
3. 貸倒引当金の増加額又は減少額()		116	453	17,321
4. 退職給付引当金の増加額又は減少額()		34	117	254
5. 固定資産売却益		15,231	-	-
6. 特別固定資産処分損等		-	2,694	15,672
7. 固定資産売却損		11	-	8,726
8. 固定資産評価損		17,185	-	11,885
9. 減損損失		5,344	-	-
10. 固定資産除却損		148	388	710
11. 投資有価証券売却益		1,438	-	120
12. 投資有価証券評価損		26	66	715
13. 受取利息及び受取配当金		1,212	910	1,390
14. 支払利息及びコーポレート・バーク・利息		8,964	10,143	19,644
15. 販売用不動産エクイティの増加額()又は減少額		4,588	12,812	4,961
16. 売上債権の減少額		17,765	9,079	4,787
17. たな卸資産の増加額		24,525	30,959	20,003
18. 営業貸付金の増加額()又は減少額		13,910	4,537	29,192
19. 仕入債務の減少額		25,951	46,235	26,994
20. 前受金の増加額		11,629	11,078	6,688
21. その他		14,781	2,452	4,564
小 計		8,446	10,937	67,631
22. 利息及び配当金の受取額		1,210	905	1,489
23. 利息の支払額		8,905	10,390	19,870
24. 法人税等の支払額		7,007	795	1,219
営業活動によるキャッシュ・フロー		23,148	21,217	48,031
投資活動によるキャッシュ・フロー				
1. 有形固定資産の取得による支出		109,543	79,304	106,784
2. 有形固定資産の売却による収入		90,017	3,278	21,902
3. 投資有価証券の取得による支出		46,080	1,445	9,314
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		29,134	62	1,561
5. 出資金による支出		-	50	7
6. 出資金の売却・減資による収入		-	-	0
7. 差入保証金・敷金による支出		2,472	1,621	5,341
8. 差入保証金・敷金の返還による収入		2,546	3,232	7,052
9. 預り保証金・敷金の返還による支出		21,978	12,224	46,597
10. 預り保証金・敷金による収入		10,941	18,236	34,760
11. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		31,864	54,513	111,473
12. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		54,210	47,636	67,589
13. その他		3,416	2,081	1,934
投資活動によるキャッシュ・フロー		73,196	65,038	60,819
財務活動によるキャッシュ・フロー				
1. 短期借入金の純増減		16,555	19,950	38,678
2. コーポレート・バークの純増減		3,500	31,400	6,500
3. 社債の発行による収入		60,000	60,000	80,000
4. 社債の償還による支出		54,513	74,323	77,523
5. 長期借入金による収入		101,500	104,600	141,100
6. 長期借入金の返済による支出		74,852	61,166	121,638
7. 自己株式の取得による支出		127	110	258
8. 配当金の支払額		4,277	4,279	4,279
9. 少数株主への配当金の支払額		292	148	301
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減		15,929	8,569	15,218
11. その他		9,613	863	16,399
財務活動によるキャッシュ・フロー		73,034	45,453	16,260
現金及び現金同等物に係る換算差額		623	328	160
現金及び現金同等物の増加額又は減少額()		22,686	40,473	29,209
現金及び現金同等物の期首残高		103,237	132,476	132,476
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		-	30	30
合併により受け入れた現金及び現金同等物		-	-	1
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		80,550	91,971	103,237

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 22 社であります。主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、(株)ユニバーサルホーム等であります。

(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・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

満期保有目的の債券

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、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。

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 1 社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく中間期末要支払額を計上しております。

(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

為替予約及び通貨スワップ
金利スワップ

ヘッジ対象

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。

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、為替予約および通貨スワップについてはヘッジ対象の金銭債務および予定取引と条件が同一であるため、有効性の評価を省略しております。

(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。

(会計処理の変更)

固定資産の減損に係る会計基準

当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は5,344百万円減少しております。

なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。

(表示方法の変更)

中間連結貸借対照表関係

「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17年2月15日で改正されたこととともない、前連結会計年度より投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を「投資有価証券」として表示する方法に変更しております。

なお、当中間連結会計期間末の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は56,942百万円であり、前中間連結会計期間末の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は47,023百万円であります。

(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	- 百万円	38,486 百万円	- 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	1,671 百万円	764 百万円	937 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) 投資有価証券について

西武鉄道(株)株式の、当中間連結会計期間末における当社の保有状況は以下のとおりであります。

保有株式数	2,692 千株
取得価額	4,019 百万円
中間連結貸借対照表計上額	4,019 百万円

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的に同グループと交渉中であることから、中間連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。

2. 中間連結損益計算書に関する事項

(1) 特別利益の主な内訳

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。

投資有価証券売却益 1,438 百万円

(2) 特別損失の主な内訳

固定資産評価損 17,185 百万円

固定資産評価損は、土地等 16,385 百万円、建物等 800 百万円であります。

減損損失 5,344 百万円

当中間連結会計期間において、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。

主な用途	種類	場所	物件数
賃貸中土地	土地	千葉県印旛郡印旛村	1
開発用素地	土地	大阪府泉佐野市ほか	5
遊休地	土地	静岡県裾野市ほか	2

グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。

その結果、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,344 百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。

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。

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にもなう匿名組合の清算損であります。

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	80,548 百万円	91,968 百万円	103,234 百万円
MMF(流動資産「その他」)	2 百万円	2 百万円	2 百万円
現金及び現金同等物	80,550 百万円	91,971 百万円	103,237 百万円

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 (17.4.1～17.9.30)	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	前連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)
完成工事	百万円 75,048	百万円 70,180	百万円 132,069

(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 (17.4.1～17.9.30)		前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)		前連結会計年度 (16.4.1～17.3.31)	
	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)	販売金額	販売戸数 (区画数)
住宅分譲 (マンション・戸建)	百万円 53,955	戸・件 1,376	百万円 86,093	戸・件 1,904	百万円 214,796	戸・件 4,927
宅地分譲	2,626	67	1,944	31	6,782	67
その他	281	-	576	-	2,613	-
合 計	56,863	1,443	88,615	1,935	224,191	4,994

(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。

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

当中間連結会計期間末(平成17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	1,191 百万円	3 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	60,470	112,269	51,798
その他	596	591	5
合計	61,066	112,860	51,793

2. 時価評価されていない主な有価証券および中間連結貸借対照表計上額

内 容	中間連結貸借対照表計上額
	百万円
非連結子会社・関連会社	5,984
非上場株式(を除く)	7,144
優先出資証券等(注)	81,589
投資事業有限責任組合に類 する組合への出資	56,942
合 計	151,661

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

前中間連結会計期間末(平成16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	1,212 百万円	1,213 百万円	0 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	62,373	80,380	18,007
その他	356	298	57
合計	62,729	80,679	17,949

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
非連結子会社・関連会社	5,961
非上場株式(を除く)	3,221
優先出資証券等	54,477
合計	63,660

(注) 優先出資証券等のうち 31,660 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、66 百万円(時価評価されていない非上場株式 66 百万円)減損処理を行っております。

前連結会計年度末(平成 17 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	連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,243 百万円	1,246 百万円	2 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	63,369	95,342	31,972
その他	623	585	37
合計	63,993	95,927	31,934

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
非連結子会社・関連会社	5,411
非上場株式	7,260
優先出資証券等(注)	72,621
投資事業有限責任組合に類 する組合への出資	40,203
合計	125,497

(注) 優先出資証券等のうち 49,434 百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

デリバティブ取引

E D I N E Tにより開示を行うため記載を省略しております。

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17年4月1日から平成17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	115,664	56,863	51,299	21,318	3,796	248,943	-	248,943
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	756	-	590	36	1,354	2,737	(2,737)	-
計	116,421	56,863	51,889	21,355	5,150	251,680	(2,737)	248,943
営業費用	83,519	49,980	50,970	15,167	4,608	204,246	2,076	206,323
営業利益	32,901	6,883	918	6,187	541	47,433	(4,813)	42,619
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,525,076	312,401	16,859	8,157	64,102	1,926,599	257,523	2,184,122
減価償却費	7,220	46	67	148	40	7,523	268	7,791
資本的支出	111,599	31	189	131	13	111,964	170	112,135

前中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16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	102,816	88,615	45,080	19,741	3,504	259,758	-	259,758
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,003	18	3,042	185	2,346	6,595	(6,595)	-
計	103,819	88,633	48,122	19,927	5,850	266,353	(6,595)	259,758
営業費用	77,689	76,978	47,724	14,199	5,184	221,776	(1,686)	220,089
営業利益	26,130	11,654	398	5,727	666	44,577	(4,908)	39,668
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,554,786	274,266	18,025	8,153	92,000	1,947,231	178,059	2,125,290
減価償却費	5,983	55	60	135	38	6,273	185	6,458
資本的支出	80,657	265	105	135	17	81,181	175	81,357

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17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	219,386	224,191	122,296	42,952	7,287	616,114	-	616,114
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,847	-	5,091	492	4,296	11,727	(11,727)	-
計	221,234	224,191	127,387	43,444	11,583	627,841	(11,727)	616,114
営業費用	165,366	191,836	118,957	29,956	10,140	516,256	(433)	515,823
営業利益	55,867	32,355	8,430	13,488	1,443	111,585	(11,293)	100,291
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,538,469	293,259	17,755	7,934	48,473	1,905,891	230,437	2,136,329
減価償却費	13,057	111	119	275	80	13,644	374	14,018
資本的支出	111,577	262	295	328	110	112,574	898	113,473

(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 : フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業など
3. 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。
4. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、当中間連結会計期間 4,792 百万円、前中間連結会計期間 4,376 百万円、前連結会計年度 10,099 百万円で、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の一般管理部門に係る費用であります。
5. 資産のうち「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は当中間連結会計期間 265,782 百万円、前中間連結会計期間 213,572 百万円、前連結会計年度 241,869 百万円で、主として連結財務諸表提出会社および一部連結子会社の現金・預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。
6. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用（投資その他の資産「その他」に含む）とその償却額が含まれております。

[2] 所在地別セグメント情報

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、国内営業収益が連結営業収益の 90% を超えているため、記載を省略しております。