

平成 14年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 13年 11月 20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 本社所在都道府県 東京都
 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 13年 11月 20日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 13年 9月中間期の連結業績(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 13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	%
13年 9月中間期	195,357	12.8	30,566	10.8	14,551	68.2
12年 9月中間期	173,125	-	27,591	-	8,650	-
13年 3月期	459,245		75,218		38,509	

	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
13年 9月中間期	6,741	-	16.56	-
12年 9月中間期	△ 33,530	-	△ 82.42	-
13年 3月期	△ 18,008		△ 44.27	-

(注)①持分法投資損益 13年 9月中間期 - 百万円 12年 9月中間期 - 百万円 13年 3月期 - 百万円
 ②期中平均株式数(連結) 13年 9月中間期 407,035,397株 12年 9月中間期 406,803,586株 13年 3月期 406,805,147株
 ③会計処理の方法の変更 有
 ④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
13年 9月中間期	1,905,926	197,933	10.4	486.22
12年 9月中間期	1,920,784	178,847	9.3	439.64
13年 3月期	1,903,529	193,442	10.2	475.51

(注) 期末発行済株式数(連結) 13年 9月中間期 407,083,488株 12年 9月中間期 406,806,150株 13年 3月期 406,809,606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
13年 9月中間期	△ 111	△ 26,656	△ 14,135	52,368
12年 9月中間期	△ 52,338	4,953	35,619	28,507
13年 3月期	3,255	111,591	△ 62,853	92,379

(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 30 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)3 社(除外) - 社 持分法(新規) - 社(除外) - 社

2. 14年 3月期の連結業績予想(平成 13年 4月 1日 ~ 平成 14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	500,000	46,000	24,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 59 円 00 銭

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30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(株)ほかは、オフィスビル等を所有し、賃貸事業を行っております。なお、新都心リアルエステート(株)ほか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す。

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(株)に、その他の建物は住友不動産建物サービス(株)ほかへ委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）およびパルハウジング(株)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(株)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(株)が担当しております。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング第1事業本部）および住友不動産ホーム(株)ほかは戸建住宅の建築工事請負事業を、当社（ハウジング第2事業本部）および住友不動産シスコ(株)ほかはリフォーム工事等の請負事業を行っているほか、(株)ユニバーサルホームは木造軸組住宅建設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

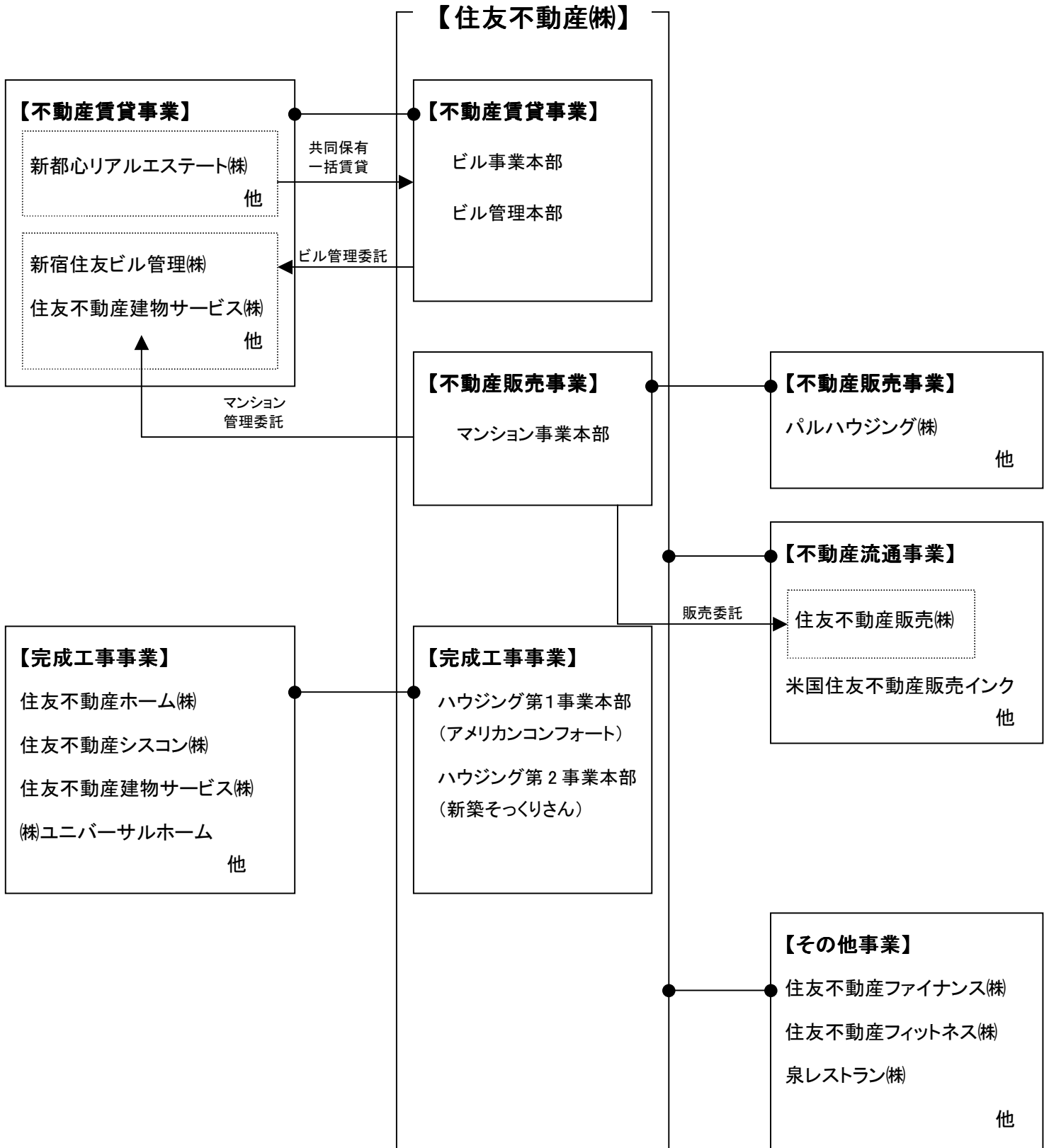
住友不動産販売(株)ほかは、不動産販売仲介および住宅の販売代理をしております。

(5) その他の事業

住友不動産ファイナンス(株)がファイナンス事業を、住友不動産フィットネス(株)がフィットネスクラブ事業を行っているほか、泉レストラン(株)が飲食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(株)が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、(株)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

会社の対処すべき課題と経営戦略

当社は、バブル崩壊による経営悪化克服のために策定した「経営再建5カ年計画」を、前平成13年3月期において、1年前倒して達成いたしました。

当期からは、「もはや戦後ではない」という認識をもち、経営の新しい発展段階の第1期として「新成長3カ年計画」をスタートさせ、画期的な増収増益を目指しております。

(i)業績目標

新計画最終年度（平成16年3月期）の業績目標は以下の通りです。

- ・連結営業収益 6,000億円程度（前期比約3割増）
- ・連結営業利益 1,050億円程度（前期比約4割増）
- ・連結経常利益 700億円程度（前期比約8割増）

「経営再建5カ年計画」においては、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の3本柱が業績回復を力強く牽引いたしました。「新成長3カ年計画」においては、既存の3本柱をさらに太く大きな柱とするばかりでなく、完成工事業（ハウジング事業）を新たな経営の柱に育て、4本柱で業容の発展を推し進めます。

不動産賃貸事業は、平成15年3月末までに賃貸オフィスビル13棟（延床面積約19万坪、サブリースを含む）を竣工稼働させ、平成16年3月期の売上高を2,000億円以上に引き上げて、賃貸大手3社の一角を占める地位を、名実ともに確立します。

不動産販売事業は、年間4,000戸以上のマンションを安定的に供給できる体制を作り上げ、業界シェア5位以内を目指します。

第4の柱に加わる完成工事業（ハウジング事業）は、住友不動産ホーム(株)のツーバイフォー注文住宅事業、「アメリカンコンフォート」に代表される輸入住宅事業、および、建て替えの新システム「新築そっくりさん」事業を主力商品とし、3部門合計1万棟を目標に強化します。

不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)は、既に業界第1位の業績を上げており、一段と営業基盤を拡充、着実にシェアアップを図ってまいります。

このように、賃貸、販売、ハウジング、流通の主力4事業の基盤を強化することにより、デフレ経済に打ち勝ち、平成10年3月期から4期続いている増収、営業、経常増益を、さらに継続してまいります。

（事業分野別の収益目標）

	前期実績	平成16年3月期目標
不動産賃貸事業	1,645億円	2,000億円(+21%)
不動産販売事業	1,491億円	1,600億円(+7%)
完成工事(ハウジング)事業	1,135億円	1,800億円(+58%)
不動産流通事業	348億円	400億円(+14%)

(ii)財務目標

他方、安定した財務基盤を構築することも当社の大きな課題であります。

「新成長3カ年計画」においては、計画最終年度までに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）を営業利益の10倍程度に抑えることを目標に掲げ、仮に金利水準が10%に上昇したとしても赤字にならない、強固な財務体質を目指します。また、再建5カ年計画期間中の負の遺産処理によって、自己資本が減少いたしましたので、この回復、充実を図り、債務格付けの向上を目指します。

なお、有利子負債固定金利比率は既に70%以上に達していますが、計画期間中これを維持する予定であります。

経 営 成 績

(1)当中間期の概況

当中間期の営業成績は、営業収益1,953億57百万円(前年同期比+222億32百万円)、営業利益305億66百万円(前年同期比+29億74百万円)、経常利益145億51百万円(前年同期比+59億00百万円)、中間純利益67億41百万円(前年同期比+402億72百万円)となりました。営業収益、営業利益、経常利益の各段階において堅調な増加となったほか、前中間期に計上した住友不動産ファイナンス㈱の一般貸付金繰上処分実施に伴う640億円の特別損失がなくなったため、中間純利益は黒字に転換いたしました。

資金調達面におきましては、不動産販売事業および完成工事事業の売上計上、代金回収が下期に偏ることから、例年中間期においては有利子負債が前期末比増加しておりましたが、事業資金の効率化、平準化を図ったことにより、グループ総有利子負債を1兆2,591億円余(前期末比266億円余)に圧縮することができました。また、500億円の普通社債を発行したほか、668億円の長期借入を行い、連結有利子負債の長期比率を当中間期末76%(前期末75%)に、固定金利比率を当中間期末82%(前期末81%)に、それぞれ維持することができました。

なお、当中間期中に、「小倉ホテル」を所有運営する子会社泉開発㈱を、株式交換により完全子会社といたしました。

不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の約9割が集中する東京オフィスビル市場は、前期において、情報通信関連企業や外資系企業の旺盛なオフィス拡張需要が顕在化する一方で新規供給が限定的であったため、空室率が急低下して需給逼迫状態となり、都心部全域にわたって賃貸料水準が上げ基調となりました。当中間期においては、世界的なIT不況を契機として企業業績の下方修正が相次ぎ、テナントの移転、拡張の動きが一時的に減少したため市況過熱感がやや薄らぎましたが、市場空室率が3%台で推移するなど足下の需給は依然としてタイトで、前期に急上昇した新築ビルの賃貸料水準に調整がみられたものの、既存ビルの賃貸料水準は堅調に推移いたしました。

このような環境下、当中間期の不動産賃貸事業部門は、空室率の低下、賃貸料水準の上昇によって既存ビルが増収に転じたほか、前期に稼働した「飯田橋ファーストビル」や「芝公園ファース

トビル」などの通期稼働、新宿住友ビル40%持分のサブリース開始などによって、不動産賃貸事業収益884億75百万円（前年同期比+74億61百万円）、営業利益258億19百万円（前年同期比+32億43百万円）を計上いたしました。

不動産販売事業部門

当社が主力とする分譲マンション市場におきましては、住宅ローン控除制度による減税効果や、住宅ローン金利の低位安定という好環境のもと、前期に続き市況は概ね順調に維持されました。首都圏ばかりでなく地方各都市においても、マンション人気立地の都心化現象が顕著になり、各都市中心部で供給されるマンションは集客が好調で、販売価格が上昇する事例も散見されるようになった反面、郊外部のマンション価格は引き続き下落したものと見られます。

このような環境下、当中間期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、1,054戸（前年同期比+264戸）を販売計上し、不動産販売事業収益433億51百万円（前年同期比+97億81百万円）、営業利益35億12百万円（前年同期比+1億50百万円）となりました。さらに、マンション販売契約戸数も1,953戸（前年同期比+143戸）となりました。

完成工事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心に、当社グループの新規戦略的分野として注力している本事業部門は、不況感の浸透に加え、マンションに住宅需要がシフトしつつあることを受けて全国的に市況が悪化し、当社も新築戸建て建設受注件数が前年同期比減少を余儀なくされ、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」の受注増でカバーしたものの、当中間期の受注総額は557億57百万円（前年同期比 16億99百万円）にとどまりました。

当中間期の営業成績を事業別に概観いたしますと、「新築そっくりさん」は受注件数1,899件（前年同期比+409件）、完工件数1,622件（前年同期比+591件）と高成長を継続したものの、ツーバイフォー工法の規格住宅「アメリカンコンフォート」は受注棟数616棟（前年同期比 201棟）、完工棟数572棟（前年同期比+111棟）、ツーバイフォー工法の中高級注文住宅を手がける住友不動産ホーム(株)は受注棟数583棟（前年同期比 89棟）、完工棟数408棟（前年同期比 37棟）と厳しい結果になりました。

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、一般リフォーム、内・外装工事等を含め、完成工事業収益470億61百万円（前年同期比+33億97百万円）、営業利益1億33百万円（前年同期比+1億17百万円）を計上しました。

不動産流通事業部門

中古住宅市場におきましては、物件価格の値ごろ感に減税、低金利効果が加わったことによって好調な市況が続いておりましたが、当中間期は、取引価格が引き続き下落基調で推移したほか、失業率の上昇など景況感の悪化を反映してか、市場取引件数が前年対比減少に転じたため、市場全体の取扱高は前年同期を下回りました。

このような環境下、当中間期の不動産流通事業部門は、仲介店舗の5カ店増設（当期末現在合計198店舗）と生産性の向上、インターネットを媒体とした顧客開拓の強化などにより、営業収益173億97百万円（前年同期比+7億6百万円）と増収を達成いたしました。営業利益は36億53百万円（前年同期比 3億85百万円）と減益になりました。

(2) 通期の見通し

足下の日本経済は、第2四半期実質GDPが企業設備投資や公共投資の減少を主因としてマイナスに陥るなど、景気悪化の一途をたどっております。さらに、9月にニューヨークで発生した同時多発テロ事件と、米国による軍事行動による世界経済への悪影響も懸念されています。政府は、構造改革の推進によって現状を打破する方針で、一時的な企業倒産の増加や失業率の上昇は不可避とみられており、当分の間、景気は下押しの可能性が大きいとみるべきでしょう。

足下需給逼迫状態にある東京のオフィスビル市場に対しても、景気悪化の影響が短期的に出る可能性はありますが、地方から東京へのオフィス需要シフトが続くこと、一人当たり床面積が拡大傾向にあることから、中長期的に堅調な需要増加が見込めるため、供給増加による需給バランスの悪化を過度に懸念する必要はないものと考えております。さらに、市場内においては、IT革命の進展からより新しいオフィスビルに需要が集まることは必至で、今後市場内選別が一段と進むことになりましょう。

分譲住宅、注文住宅、不動産流通市場は、消費者に直結しているため、消費マインドの振れに左右されるおそれがありますが、税制、金利動向、価格動向といったマクロ的な枠組みに当面変更はなく、現在の市況が大きく変化することは想定しにくい状況と思われまます。消費者に受け入れられるより質の高い商品・サービスを、適正価格で供給することが重要でありましよう。

通期の業績は、低金利局面の継続によって金融収支が改善する見込みですが、景気の悪化による影響を勘案し、営業収益5,000億円、営業利益800億円、経常利益460億円、当期純利益240億円の当初業績予想を据え置いております。なお、いずれも過去最高を更新する見込みです。

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 (13.9.30現在)		前連結会計年度 (13.3.31現在)		増減		前期中間連結会計期間末 (12.9.30現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比	金額	構成比
(資産の部)		%		%		%		%
I 流動資産								
現金・預金	51,865		91,986		△ 40,121		28,106	
受取手形・営業未収入金	15,924		19,435		△ 3,511		12,266	
営業貸付金	102,906		107,394		△ 4,487		169,769	
有価証券	—		401		△ 401		400	
たな卸資産	166,074		149,214		16,859		174,324	
繰延税金資産	18,975		16,368		2,606		18,116	
その他	29,971		26,595		3,376		30,069	
貸倒引当金	△ 36,485		△ 37,067		582		△ 111,799	
流動資産合計	349,231	18.3	374,328	19.7	△ 25,097	△ 6.7	321,254	16.7
II 固定資産								
1.有形固定資産								
建物・構築物	306,264		306,671		△ 407		332,023	
土地	917,798		916,447		1,351		898,918	
建設仮勘定	59,773		24,274		35,499		25,766	
その他	15,382		15,142		239		16,960	
減価償却累計額	△ 119,092		△ 115,534		△ 3,557		△ 123,939	
有形固定資産合計	1,180,125	61.9	1,147,000	60.2	33,125	2.9	1,149,729	59.9
2.無形固定資産	72,886	3.8	72,533	3.8	353	0.5	135,259	7.0
3.投資その他の資産								
投資有価証券	54,869		49,791		5,078		37,319	
差入保証金・敷金	190,871		196,242		△ 5,370		222,600	
繰延税金資産	15,322		20,153		△ 4,830		24,913	
その他	68,660		81,595		△ 12,935		94,241	
貸倒引当金	△ 26,042		△ 38,115		12,073		△ 64,534	
投資その他資産合計	303,682	16.0	309,666	16.3	△ 5,984	△ 1.9	314,540	16.4
固定資産合計	1,556,695	81.7	1,529,200	80.3	27,494	1.8	1,599,529	83.3
資産合計	1,905,926	100.0	1,903,529	100.0	2,396	0.1	1,920,784	100.0

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (13.9.30現在)		前連結会計年度 (13.3.31現在)		増 減		前中間連結会計期間末 (12.9.30現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比	金 額	構成比
(負債の部)		%		%		%		%
I 流動負債								
支払手形・営業未払金	22,108		30,206		△ 8,098		16,917	
短期借入金	405,089		330,811		74,278		431,648	
コマーシャル・ペーパー	63,300		113,000		△ 49,700		48,200	
一年内償還予定社債	103,090		117,690		△ 14,600		102,000	
未払法人税等	2,247		2,826		△ 579		2,390	
繰延税金負債	11		31		△ 20		91	
賞与引当金	2,627		2,487		139		2,679	
その他	136,637		112,406		24,230		117,482	
流動負債合計	735,111	38.6	709,459	37.2	25,651	3.6	721,410	37.6
II 固定負債								
社債	317,920		308,320		9,600		376,200	
長期借入金	361,053		405,839		△ 44,786		404,395	
繰延税金負債	42		82		△ 40		462	
退職給付引当金	3,567		3,387		180		2,523	
役員退職慰労引当金	260		255		5		234	
預り保証金・敷金	186,851		187,464		△ 612		179,563	
その他	91,530		84,217		7,313		47,167	
固定負債合計	961,225	50.4	989,566	52.0	△ 28,340	△ 2.9	1,010,545	52.6
負債合計	1,696,337	89.0	1,699,026	89.2	△ 2,689	△ 0.2	1,731,956	90.2
(少数株主持分)								
少数株主持分	11,655	0.6	11,060	0.6	595	5.4	9,980	0.5
(資本の部)								
I 資 本 金	86,787	4.6	86,773	4.5	13	0.0	86,773	4.5
II 資 本 準 備 金	96,821	5.1	96,821	5.1	—	—	96,821	5.0
III 連結剰余金又は欠損金(△)	15,956	0.8	11,672	0.6	4,283	36.7	△ 3,848	△ 0.2
IV その他有価証券評価差額金	199,564	10.5	195,267	10.2	4,297	2.2	179,746	9.3
V 為替換算調整勘定	△ 846	△ 0.1	1,016	0.1	△ 1,863		3,352	0.2
VI 自 己 株 式	△ 783	△ 0.0	△ 2,839	△ 0.1	2,056		△ 4,247	△ 0.2
資 本 合 計	△ 1	△ 0.0	△ 1	△ 0.0	△ 0		△ 3	△ 0.0
負債、少数株主持分及び資本合計	197,933	10.4	193,442	10.2	4,490	2.3	178,847	9.3
	1,905,926	100.0	1,903,529	100.0	2,396	0.1	1,920,784	100.0

中間連結損益及び剰余金結合計算書

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間 (13.4.1 ~ 13.9.30)		前中間連結会計期間 (12.4.1 ~ 12.9.30)		増 減 金 額	前連結会計年度 (12.4.1 ~ 13.3.31)	
	金 額	百分比 %	金 額	百分比		金 額	百分比
I 営 業 収 益	195,357	100.0	173,125	100.0	22,232	459,245	100.0
II 営 業 原 価	147,282	75.4	129,750	75.0	17,531	349,597	76.1
売 上 総 利 益	48,074	24.6	43,374	25.0	4,700	109,648	23.9
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	17,508	9.0	15,782	9.1	1,726	34,429	7.5
営 業 利 益	30,566	15.6	27,591	15.9	2,974	75,218	16.4
IV 営 業 外 収 益	1,023	0.5	2,274	1.3	△ 1,251	3,925	0.8
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	452		666		△ 213	1,186	
そ の 他	570		1,608		△ 1,037	2,738	
V 営 業 外 費 用	17,038	8.7	21,216	12.2	△ 4,178	40,635	8.8
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー パ ー 利 息	14,789		18,400		△ 3,611	35,395	
そ の 他	2,249		2,815		△ 566	5,239	
経 常 利 益	14,551	7.4	8,650	5.0	5,900	38,509	8.4
VI 特 別 利 益	70	0.0	199	0.1	△ 128	128	0.0
VII 特 別 損 失	1,321	0.6	65,096	37.6	△ 63,775	67,723	14.7
税金等調整前中間純利益又は税金 等調整前中間(当期)純損失(△)	13,300	6.8	△ 56,246	△ 32.5	69,547	△ 29,085	△ 6.3
法人税、住民税及び事業税	2,310	1.2	2,456	1.4	△ 146	5,097	1.1
法人税等調整額	3,519	1.8	△ 26,035	△ 15.0	29,554	△ 18,221	△ 3.9
少数株主利益(減算)	729	0.4	862	0.5	△ 133	2,047	0.4
中間純利益又は中間(当期)純損失 (△)	6,741	3.4	△ 33,530	△ 19.4	40,272	△ 18,008	△ 3.9
連結剰余金期首残高	11,672		31,941		△ 20,269	31,941	
連結剰余金増加高	—		195		△ 195	195	
連結子会社減少による 連結剰余金増加高	—		195		△ 195	195	
連結剰余金減少高	2,457		2,455		2	2,455	
配 当 金	2,440		2,440		0	2,440	
役 員 賞 与	17		15		2	15	
連結剰余金中間期末(期末)残高又は 連結欠損金中間期末残高(△)	15,956		△ 3,848		19,804	11,672	

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	増減	前連結会計年度
		〔平成13年4月1日から 平成13年9月30日まで〕	〔平成12年4月1日から 平成12年9月30日まで〕	金額	〔平成12年4月1日から 平成13年3月31日まで〕
		金額	金額	金額	金額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー					
1. 税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間(当期)純損失(△)		13,300	△ 56,246	69,547	△ 29,085
2. 減価償却費		5,044	5,387	△ 343	10,376
3. 貸倒引当金の減少額(△)又は増加額		△ 12,655	64,218	△ 76,873	△ 36,258
4. 固定資産除却損		178	237	△ 58	255
5. 固定資産売却損		136	-	136	374
6. 退職給与引当金又は退職給付引当金の増加額		-	955	△ 955	1,818
7. 受取利息及び受取配当金		△ 452	△ 1,160	707	△ 1,186
8. 支払利息及び商業・ペーパー利息		14,789	18,400	△ 3,611	35,395
9. 売上債権の減少額		3,520	1,154	2,366	272
10. たな卸資産の増加額		△ 16,987	△ 46,389	29,401	△ 21,194
11. 営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額		16,458	2,750	13,707	96,301
12. 仕入債務の減少額		△ 8,114	△ 25,611	17,497	△ 12,340
13. 前受金の増加額		8,219	8,348	△ 129	7,384
14. その他		△ 6,429	△ 4,168	△ 2,260	△ 7,296
小計		17,010	△ 32,122	49,133	44,815
15. 利息及び配当金の受取額		391	431	△ 40	1,328
16. 利息の支払額		△ 14,629	△ 17,163	2,534	△ 37,202
17. 法人税等の支払額		△ 2,884	△ 3,484	600	△ 5,685
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 111	△ 52,338	52,226	3,255
II 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		△ 40,398	△ 29,065	△ 11,333	△ 55,014
2. 有形固定資産の売却による収入		1,825	279	1,545	79,582
3. 投資有価証券の取得による支出		△ 19,475	△ 1,442	△ 18,032	△ 18,428
4. 投資有価証券の売却による収入		10,731	1,941	8,790	2,659
5. 差入保証金・敷金による支出		△ 3,338	△ 6,142	2,803	△ 7,701
6. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		8,198	17,039	△ 8,841	58,598
7. 預り保証金・敷金返還による支出		△ 7,280	△ 7,061	△ 219	△ 8,800
8. 預り保証金・敷金による収入		6,684	7,626	△ 941	17,192
9. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		19,079	13,355	5,724	55,397
10. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		△ 5,050	△ 30	△ 5,020	△ 95
11. その他		2,367	8,454	△ 6,086	△ 11,797
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 26,656	4,953	△ 31,610	111,591
III 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		27,457	△ 46,683	74,141	△ 120,295
2. 商業・ペーパーの純増減		△ 49,700	22,399	△ 72,099	87,199
3. 社債の発行による収入		50,000	70,000	△ 20,000	70,000
4. 社債の償還による支出		△ 55,000	△ 81,500	26,500	△ 133,690
5. 長期借入金による収入		66,800	71,300	△ 4,500	154,500
6. 長期借入金の返済による支出		△ 64,841	△ 39,921	△ 24,919	△ 149,623
7. 自己株式の売買による収入又は支出(△)		0	△ 2	2	0
8. 配当金の支払額		△ 2,436	△ 2,452	16	△ 2,436
9. 少数株主への配当金支払額		△ 125	△ 269	143	△ 206
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		2,847	32,374	△ 29,526	29,149
11. その他		10,861	10,376	485	2,550
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 14,135	35,619	△ 49,755	△ 62,853
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		892	38	853	151
V 現金及び現金同等物増加額又は減少額		△ 40,011	△ 11,726	△ 28,284	52,145
VI 現金及び現金同等物の期首残高		92,379	40,235	52,143	40,235
VII 子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額		-	0	0	0
VIII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		-	△ 2	2	△ 2
IX 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		52,368	28,507	23,860	92,379

中間連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

1. 連結の範囲および持分法の適用に関する事項

(1) 連結子会社の数および主要な会社名

連結子会社 30社

(主要な会社名) 住友不動産販売(株)、住友不動産ホーム(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)

(2) 連結範囲の異動

連結(新規) 3社

ウエル横浜(株)、ステップ不動産販売(株)、ステップ・ローン・パートナーズ(株)
(新規設立による)

2. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

中間連結決算日(9月30日)と中間決算日が異なる連結子会社は次のとおりであります。

在外子会社(香港住友置業有限公司を除く) (中間決算日: 6月30日)

泉不動産(株)および(有)クベール (中間決算日: 8月31日)

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中間財務諸表を使用し、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。

3. 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

(i) 満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

(ii) 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によっております。

(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。)

(b) 時価のないもの

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、法人税法の規定に準拠して、建物（その付属設備を除く）は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、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ます。また、在外連結子会社は当該国の会計基準に基づき、主として定額法を採用しております。

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

法人税法の規定に準拠して、期限内均等償却によっております。

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金

営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については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 社は役員のリ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給額を計上しております。

(4) 外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産および負債、ならびに収益および費用は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めております。

(5) リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(6) 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たい為替予約については振当処理に、特例処理の要件を満たす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	外貨建金銭債務および外貨建予定取引
金利スワップ	借入金および社債

ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利および為替リスクをヘッジすることとしております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジの開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎として判断しております。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。また、為替予約についてはヘッジ対象の金銭債務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。

(7) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる事項

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。

4. 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)

特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益および費用は、従来、営業外収益および営業外費用に計上しておりましたが、当中間連結会計期間より営業収益として計上する方法に変更いたしました。

この変更は平成13年6月28日開催の定時株主総会において定款の一部変更が決議され、新たな事業目的として「特定目的会社、特別目的会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理」が追加されたことに伴い、今後同取引は営業取引として積極的に行われることになったため、営業収益に計上することとしたものであります。

この変更の結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業収益、売上総利益および営業利益は1,265百万円増加いたしました。経常利益に与える影響はありません。

なお、セグメント情報に与える影響については(セグメント情報)に記載しております。

(注記事項)

1. 連結貸借対照表関係

保証債務等

	当中間連結会計期間末 (13.4.1～13.9.30)	前連結会計年度末 (12.4.1～13.3.31)	前中間連結会計期間末 (12.4.1～12.9.30)
保証債務	7,160 百万円	8,296 百万円	8,277 百万円
保証予約	1,512 百万円	1,780 百万円	2,367 百万円

2. 中間連結損益及び剰余金結合計算書関係

(1) 特別利益の主な内訳

	当中間連結会計期間 (13.4.1～13.9.30)
投資有価証券売却益	67 百万円

(2) 特別損失の主な内訳

	当中間連結会計期間 (13.4.1～13.9.30)
投資有価証券評価損	878 百万円
固定資産除却損	178 百万円
固定資産売却損	136 百万円

3. 中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

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 (13.4.1～13.9.30)	前中間連結会計期間 (12.4.1～12.9.30)	前連結会計年度 (12.4.1～13.3.31)
現金・預金勘定	51,865 百万円	28,106 百万円	91,986 百万円
預入期間3ヶ月超の 定期預金	8 百万円	- 百万円	8 百万円
MMF(有価証券)	511 百万円	400 百万円	401 百万円
現金及び現金同等物	52,368 百万円	28,507 百万円	92,379 百万円

リ　－　ス　取　引

当中間連結会計期間 (自平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)	前中間連結会計期間 (自平成12年4月1日 至 平成12年9月30日)	前連結事業年度 (自平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)																																																																																																																
<p>1 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</p> <p>借手側</p> <p>(イ) 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</p> <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・構築物</td> <td>3,237</td> <td>904</td> <td>2,332</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,140</td> <td>532</td> <td>608</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,377</td> <td>1,437</td> <td>2,940</td> </tr> </tbody> </table> <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いる。</p> <p>(ロ) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>759 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,181 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,940 百万円</td> </tr> </table> <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いる。</p> <p>(ハ) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>386 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>386 百万円</td> </tr> </table> <p>(ニ) 減価償却費相当額の算定方法 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いる。</p>		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・構築物	3,237	904	2,332	その他	1,140	532	608	合計	4,377	1,437	2,940	1年内	759 百万円	1年超	2,181 百万円	合計	2,940 百万円	支払リース料	386 百万円	減価償却費相当額	386 百万円	<p>1 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</p> <p>借手側</p> <p>(イ) 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</p> <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・構築物</td> <td>3,552</td> <td>996</td> <td>2,555</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,437</td> <td>993</td> <td>443</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,989</td> <td>1,990</td> <td>2,999</td> </tr> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>(ロ) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>701 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,297 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,999 百万円</td> </tr> </table> <p>同 左</p> <p>(ハ) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>452 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>452 百万円</td> </tr> </table> <p>(ニ) 減価償却費相当額の算定方法 同 左</p> <p>貸手側</p> <p>(イ) 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</p> <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>その他</td> <td>1,010</td> <td>959</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,010</td> <td>959</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>31 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>- 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>31 百万円</td> </tr> </table> <p>なお、未経過リース料中間期末残高相当額は、営業債権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、受取利子込み法により算定している。</p>		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・構築物	3,552	996	2,555	その他	1,437	993	443	合計	4,989	1,990	2,999	1年内	701 百万円	1年超	2,297 百万円	合計	2,999 百万円	支払リース料	452 百万円	減価償却費相当額	452 百万円		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	その他	1,010	959	50	合計	1,010	959	50	1年内	31 百万円	1年超	- 百万円	合計	31 百万円	<p>1 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</p> <p>借手側</p> <p>(イ) 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</p> <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・構築物</td> <td>3,376</td> <td>976</td> <td>2,400</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,065</td> <td>483</td> <td>581</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,442</td> <td>1,460</td> <td>2,982</td> </tr> </tbody> </table> <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いる。</p> <p>(ロ) 未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>708 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>2,273 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,982 百万円</td> </tr> </table> <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いる。</p> <p>(ハ) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>824 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>824 百万円</td> </tr> </table> <p>(ニ) 減価償却費相当額の算定方法 同 左</p>		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・構築物	3,376	976	2,400	その他	1,065	483	581	合計	4,442	1,460	2,982	1年内	708 百万円	1年超	2,273 百万円	合計	2,982 百万円	支払リース料	824 百万円	減価償却費相当額	824 百万円
	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・構築物	3,237	904	2,332																																																																																																															
その他	1,140	532	608																																																																																																															
合計	4,377	1,437	2,940																																																																																																															
1年内	759 百万円																																																																																																																	
1年超	2,181 百万円																																																																																																																	
合計	2,940 百万円																																																																																																																	
支払リース料	386 百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	386 百万円																																																																																																																	
	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・構築物	3,552	996	2,555																																																																																																															
その他	1,437	993	443																																																																																																															
合計	4,989	1,990	2,999																																																																																																															
1年内	701 百万円																																																																																																																	
1年超	2,297 百万円																																																																																																																	
合計	2,999 百万円																																																																																																																	
支払リース料	452 百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	452 百万円																																																																																																																	
	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																																																																																																															
その他	1,010	959	50																																																																																																															
合計	1,010	959	50																																																																																																															
1年内	31 百万円																																																																																																																	
1年超	- 百万円																																																																																																																	
合計	31 百万円																																																																																																																	
	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・構築物	3,376	976	2,400																																																																																																															
その他	1,065	483	581																																																																																																															
合計	4,442	1,460	2,982																																																																																																															
1年内	708 百万円																																																																																																																	
1年超	2,273 百万円																																																																																																																	
合計	2,982 百万円																																																																																																																	
支払リース料	824 百万円																																																																																																																	
減価償却費相当額	824 百万円																																																																																																																	

当 中 間 連 結 会 計 期 間 (自 平成13年4月1日 至 平成13年9月30日)	前 中 間 連 結 会 計 期 間 (自 平成12年4月1日 至 平成12年9月30日)	前 連 結 事 業 年 度 (自 平成12年4月1日 至 平成13年3月31日)
	(H) 受取リース料及び減価償却費相当額 受 取 リ ー ス 料 46 百万円 減 価 償 却 費 相 当 額 - 百万円	
2 オペレーティング・リース取引	2 オペレーティング・リース取引	2 オペレーティング・リース取引
借手側 未経過リース料 1年内 4,907 百万円 1年超 57,405 百万円 合 計 62,312 百万円	借手側 未経過リース料 1年内 39 百万円 1年超 233 百万円 合 計 273 百万円	借手側 未経過リース料 1年内 4,900 百万円 1年超 59,821 百万円 合 計 64,722 百万円
貸手側 未経過リース料 1年内 97 百万円 1年超 970 百万円 合 計 1,068 百万円	貸手側 未経過リース料 1年内 494 百万円 1年超 2,219 百万円 合 計 2,714 百万円	貸手側 未経過リース料 1年内 97 百万円 1年超 1,019 百万円 合 計 1,116 百万円
3 転貸リース取引	3 転貸リース取引	3 転貸リース取引
未経過受取リース料 1年内 51 百万円 1年超 65 百万円 合 計 116 百万円	未経過受取リース料 1年内 52 百万円 1年超 116 百万円 合 計 168 百万円	未経過受取リース料 1年内 51 百万円 1年超 91 百万円 合 計 142 百万円
未経過支払リース料 1年内 9 百万円 1年超 3 百万円 合 計 13 百万円	未経過支払リース料 1年内 15 百万円 1年超 13 百万円 合 計 29 百万円	未経過支払リース料 1年内 11 百万円 1年超 8 百万円 合 計 20 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13年4月1日から平成13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								
(1) 外部顧客に対する営業収益	87,665	43,347	43,476	17,343	3,523	195,357	-	195,357
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	810	4	3,585	54	1,544	5,997	(5,997)	-
計	88,475	43,351	47,061	17,397	5,067	201,354	(5,997)	195,357
営業費用	62,656	39,839	46,928	13,743	4,493	167,660	(2,869)	164,791
営業利益	25,819	3,512	133	3,653	574	33,693	(3,127)	30,566

前中間連結会計期間(平成12年4月1日から平成12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	ファイナンス	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	80,298	33,570	38,932	16,536	917	2,870	173,125	-	173,125
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	716	-	4,732	155	2,346	619	8,568	(8,568)	-
計	81,014	33,570	43,664	16,691	3,263	3,489	181,693	(8,568)	173,125
営業費用	58,438	30,207	43,647	12,652	1,905	3,336	150,187	(4,654)	145,533
営業利益	22,576	3,362	16	4,038	1,357	153	31,505	(3,913)	27,591

前連結会計年度(平成12年4月1日から平成13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								
(1) 外部顧客に対する営業収益	163,046	149,195	104,548	34,702	7,751	459,245	-	459,245
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,528	-	9,000	179	6,461	17,168	(17,168)	-
計	164,574	149,195	113,548	34,881	14,212	476,413	(17,168)	459,245
営業費用	118,137	129,501	109,532	26,160	8,865	392,197	(8,170)	384,026
営業利益	46,437	19,694	4,016	8,721	5,347	84,216	(8,997)	75,218

(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

ファイナンス：不動産担保貸付等の金融業

その他：レストラン事業、フィットネス事業など

3. 当中間連結会計期間における営業費用のうち、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 2,654 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す。

4. 前中間連結会計期間において独立表示していたファイナンス事業は、当該セグメントの営業収益および営業利益、総資産のいずれもが全セグメントの 10%未満となったため、前連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

なお、ファイナンス事業の当中間連結会計期間における各科目の数値は次のとおりです。

営業収益及び営業損益

営業収益			営業費用	営業利益
外部顧客に対する 営業収益	セグメント間の内部営業 収益又は振替高	(合計)		
百万円 713	百万円 298	百万円 1,011	百万円 863	百万円 148

5. (会計処理の変更)に記載のとおり、当中間連結会計期間より連結財務諸表提出会社の特定目的会社等を利用した不動産事業に係る収益および費用の計上方法を変更いたしました。この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、「不動産賃貸」において営業収益および営業利益がそれぞれ 1,265 百万円増加しております。

[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、受注及び販売の状況

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 (13.4.1～13.9.30)	前中間連結会計期間 (12.4.1～12.9.30)	前連結会計年度 (12.4.1～13.3.31)
	百万円	百万円	百万円
完成工事	55,757	57,456	109,704

(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

不動産販売事業セグメント

区分	当中間連結会計期間 (13.4.1～13.9.30)		前中間連結会計期間 (12.4.1～12.9.30)		前連結会計年度 (12.4.1～13.3.31)	
	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)
	百万円	戸・件	百万円	戸・件	百万円	戸・件
住宅分譲 (マンション・建売)	41,053	1,011	31,080	768	140,946	3,526
宅地分譲	2,153	43	2,178	22	8,142	100
その他	144	—	311	—	107	—
合計	43,351	1,054	33,570	790	149,195	3,626

(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 13 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

(単位 百万円)

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,252	1,276	24
合 計	1,252	1,276	24

(2) その他有価証券

(単位 百万円)

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
①株 式	34,454	33,302	△1,151
②その他	1,329	1,230	△98
合 計	35,783	34,533	△1,249

2. 時価評価していない有価証券

(1) その他有価証券

(単位 百万円)

内 容	中間連結貸借対照表計上額
① マネー・マネジメント・ファンド	511
② 非上場株式	6,727
③ 優先出資証券等	13,508

前連結会計年度末（平成13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

(単位 百万円)

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,232	1,261	29
合 計	1,232	1,261	29

(2) その他有価証券

(単位 百万円)

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
①株 式	25,929	28,222	2,292
②その他	1,718	1,314	△404
合 計	27,648	29,536	1,888

2. 時価評価していない有価証券

(1) その他有価証券

(単位 百万円)

内 容	中間連結貸借対照表計上額
① マネー・マネジメント・ファンド	401
② 非上場株式	7,204
③ 優先出資証券等	12,903

前中間連結会計期間末（平成 12 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

(単位 百万円)

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,182	1,205	22
合 計	1,182	1,205	22

(2) その他有価証券

(単位 百万円)

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
①株 式	22,444	27,887	5,443
②債 券			
国債・地方債等	114	119	4
その他	216	468	252
③その他	1,718	1,523	△ 195
合 計	24,493	29,999	5,505

2. 時価評価していない有価証券

(1) その他有価証券

(単位 百万円)

内 容	中間連結貸借対照表計上額
① マネー・マネジメント・ファンド*	400
② 非上場株式	7,182

デリバティブ取引

取引の時価に関する事項

当中間連結会計期間末（平成 13 年 9 月 30 日現在）

当社グループは、デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

前連結会計年度末（平成 13 年 3 月 31 日現在）

当社グループは、デリバティブ取引にはヘッジ会計を適用しているため、該当事項はありません。

前中間連結会計期間末（平成 12 年 9 月 30 日現在）

（単位 百万円）

種 類	契 約 額 等	時 価	評 価 損 益
（通貨関連） 為替予約取引	6,076	5,945	△131
（金利関連） スワップ取引	79,000	79,346	346
合 計	85,076	85,291	214

（注）ヘッジ会計を適用しているデリバティブ取引は除いております。