

平成 15年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 14年 11月 18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 14年 11月 18日
 米国会計基準採用の有無 無

1. 14年 9月中間期の連結業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 14年 9月 30日)

(1)連結経営成績 金額は単位未満切捨

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
14年 9月中間期	205,240	5.1	33,359	9.1	17,367	19.4
13年 9月中間期	195,357	12.8	30,566	10.8	14,551	68.2
14年 3月期	497,876		80,370		47,142	

	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
14年 9月中間期	6,754	0.2	16.59	-
13年 9月中間期	6,741	-	16.56	-
14年 3月期	22,996		56.50	-

(注) 持分法投資損益 14年 9月中間期 - 百万円 13年 9月中間期 - 百万円 14年 3月期 - 百万円
 期中平均株式数(連結) 14年 9月中間期 407,001,954株 13年 9月中間期 407,035,397株 14年 3月期 407,049,403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
14年 9月中間期	2,035,844	218,339	10.7	536.53
13年 9月中間期	1,905,926	197,933	10.4	486.22
14年 3月期	1,972,735	213,767	10.8	525.17

(注)期末発行済株式数(連結) 14年 9月中間期 406,951,188株 13年 9月中間期 407,083,488株 14年 3月期 407,043,009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
14年 9月中間期	21,024	50,826	57,471	73,063
13年 9月中間期	111	26,656	14,135	52,368
14年 3月期	44,127	12,207	62,542	87,567

(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 28 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) 1 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 15年 3月期の連結業績予想 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15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	540,000	56,000	4,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 9円 83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のもとについており、実際の業績は予想と異なることがあります。

なお、上記業績予想に関する事項は、添付資料の6~8ページを参照して下さい。

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28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あります。

(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(ハウジング第一事業本部)および住友不動産ホーム(株)ほかは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(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。

なお、当社(ハウジング第一事業本部)と住友不動産ホーム(株)は平成14年10月1日付けで戸建住宅事業の事業統合をいたしました。

(4) 不動産流通事業

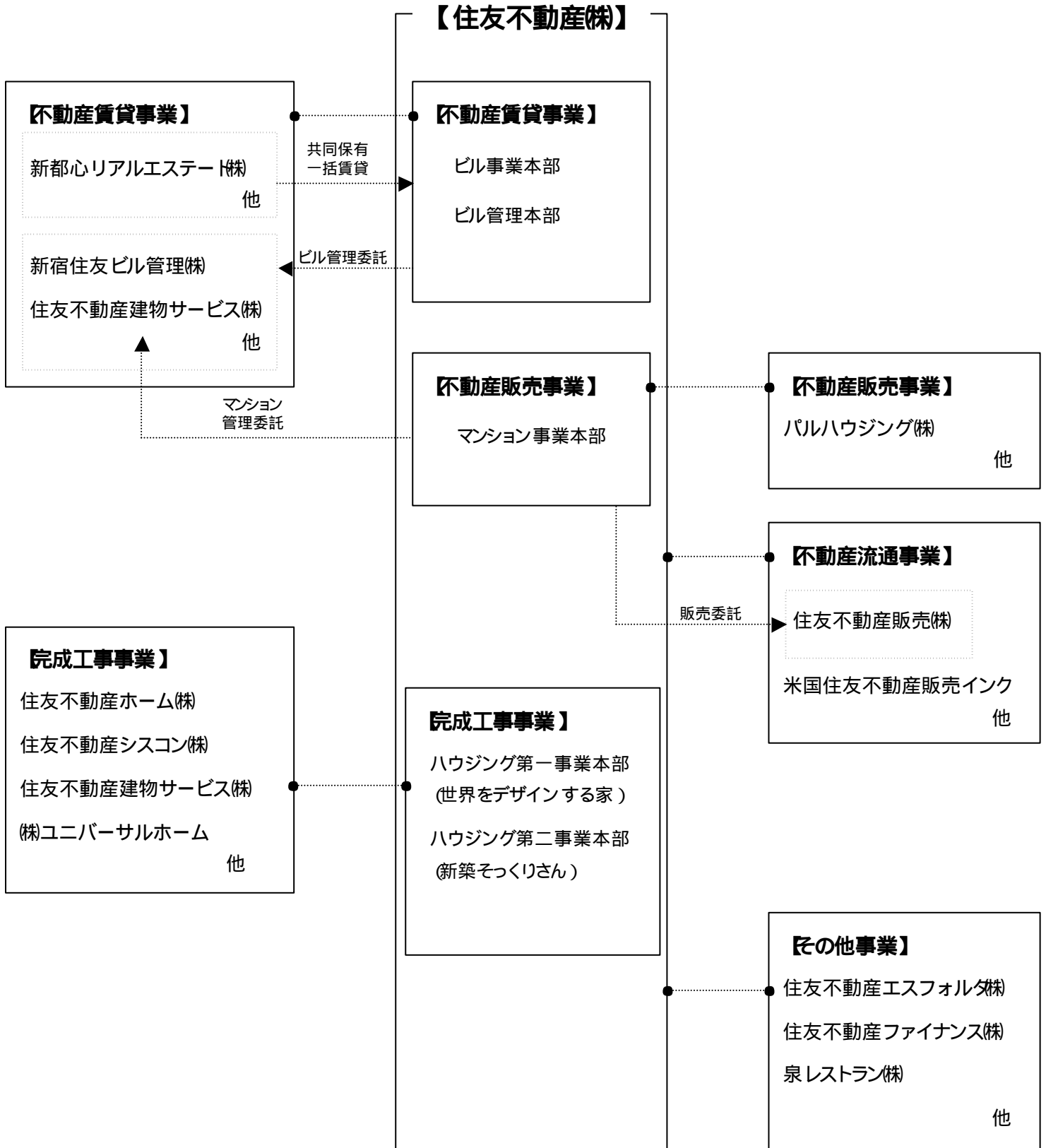
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ(株)がフィットネスクラブ事業を、住友不動産ファイナンス(株)がファイナンス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

(1)中期経営計画と対処すべき課題

()連結業績

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、経常利益過去最高を更新した平成13年3月期に、1年前倒しで達成することができました。この間、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、力強く業績回復を牽引いたしました。

そして引き続き、平成14年3月期から、画期的な増収増益を目指した「新成長3カ年計画」をスタートさせております。本計画においては、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(ハウジング)事業を新たな経営の柱に育て、収益構造と事業リスクの異なる主力4事業をバランス良く成長させることによって、4本柱で業容発展を推し進めます。

当期はその2年目にあたりますが、経営再建5カ年計画開始から5期続いている増収、営業・経常増益は当期も継続できる見込みで、これまでのところほぼ計画どおり進捗しております。

経営再建5カ年計画着手前の平成9年3月期と、当期の予想業績を比較すると以下の通りです。

	平成9年3月期実績	平成15年3月期予想
・連結営業収益	3,390億円	5,400億円(+59%)
・連結営業利益	433億円	880億円(+103%)
・連結経常利益	28億円	560億円(20倍)

(参考)事業分野別営業収益比較

	平成9年3月期実績	平成15年3月期予想
・不動産賃貸事業	1,369億円	1,920億円(+40%)
・不動産販売事業	1,022億円	1,890億円(+85%)
・ハウジング事業	593億円	1,270億円(+114%)
・不動産流通事業	321億円	370億円(+15%)

各事業分野とも、深刻なデフレの影響を受け、新成長3カ年計画の目標達成は必ずしも容易ではありませんが、これまで成し遂げてきた増収増益基調に変化はありません。それぞれの事業基盤は着実に強化され、大きな成果を挙げつつありますので、さらに業容の拡大、発展を目指します。

()資産内容の課題(減損会計への対応)

当社は、経営再建5カ年計画において、多くの課題を抱えたバランスシートの改善にも力を注ぎました。まず、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、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、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い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。その一方で、保証・保証予約を含めた連結ベースの有利子負債を、4年間で約5,000億円減らして、前期末には1兆2,000億円弱に圧縮しております。なお、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、全て対応を

完了いたしました。

そして新しい最後の課題として、土地、建物などの賃貸用不動産を対象とした固定資産に対する減損会計が、平成 18 年 3 月期強制適用、新成長 3 カ年計画最終年度の平成 16 年 3 月期から早期適用開始というスケジュールで導入されることが決まりました。

この導入決定に対して当社は、これまでの会計基準の変更と同様に前倒しで対応するべく検討してまいりましたが、具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、評価損計上の対象を決める「減損の兆候の有無」については概ね議論が収斂した現状を踏まえ、「減損の兆候あり」と判断される、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を、売却して損失処理する方針といたしました。この基準に該当する資産は、連結総資産の 7% に相当する簿価総額 1,400 億円余で、売却による損失見積額は約 1,000 億円であります。当社は、新成長 3 カ年計画中に処理を完了させる予定ですが、当期、次期 2 年間の経常利益見込み額は 1,200 億円を上回る見通しで、一時的な自己資本の毀損や減配に踏み込まずに、期間利益で十分吸収できるため、当期、次期の 2 年でそれぞれ 500 億円程度の固定資産売却損を計上することといたします。この処理によって、現時点で「減損の兆候あり」と考えられる資産が一掃され、事実上の前倒しが達成できると判断しております。

なお、資産売却益によらず期間利益で売却損を吸収する結果、賃貸セグメント資産総利回り()が 0.5% ポイント程度改善いたします。その結果、賃貸事業の増収増益による改善と併せ、平成 14 年 3 月期は 4.5% であった賃貸資産利回りが、平成 16 年 3 月期末には 6% 前後に、また、現在建設中ないし開発中の資産が全て稼働すれば 7% 以上に、上昇する見通しが立ちます。

$(\text{賃貸営業利益} + \text{減価償却費}) \div (\text{賃貸セグメント総資産} - \text{預り保証金} \cdot \text{敷金})$

() 財務目標

当社にとって大きな課題である安定した財務基盤の構築のため、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 倍程度に減らすことを目標に掲げております。この目標が達成できれば、金利水準の上昇にも十分耐えられる強固な利益体質が確立できます。

また、再建 5 カ年計画では負の遺産処理により一時的に自己資本を毀損しましたが、減損会計対応に際しては自己資本を減少させずに対応することとしました。引き続きその回復、充実を図り、債務格付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。

(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。

なお、当社は中間配当制度を採用しておりません。

(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。

経営成績及び財政状態

(1)経営成績

業績全般

当該中間会計期間の営業成績は、営業収益 205,240 百万円（前年同期比 + 9,882 百万円）、営業利益 33,359 百万円（前年同期比 + 2,792 百万円）、経常利益 17,367 百万円（前年同期比 + 2,816 百万円）、中間純利益 6,754 百万円（前年同期比 + 12 百万円）となりました。なお、投資有価証券評価損 2,684 百万円など、特別損失 3,883 百万円（前年同期比 + 2,562 百万円）を計上しております。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益 5,400 億円、営業利益 880 億円、経常利益 560 億円と増収増益を予定しておりますが、経営方針に記載の通り、減損会計対応のため 500 億円の固定資産売却損を特別損失に計上する予定で、その結果当期純利益は 40 億円の見込みです。

不動産賃貸事業部門

当上半期のオフィスビル市場は、景気低迷とデフレ浸透の影響により全国的に空室率が上昇、東京こそ 6% 程度にとどまっていますが、主要地方都市では軒並み 2 桁に達しております。当社の賃貸資産は、9 割以上が東京に集中しているため、市況悪化による打撃は今のところ相対的に軽微といえますが、東京においてもオフィスコスト削減に対するテナントの希望は強く、移転ニーズは増加しているものの、市況反転の気配はまだ出てきておりません。

このような環境下、当該中間会計期間の不動産賃貸事業部門は、空室率が上昇したものの前上半期までの賃貸料値上げが寄与して既存ビルが前年同期並みの営業収益を確保する一方、「住友不動産芝公園タワー」などの通期稼働、「住友不動産田町駅前ビル」などの新規稼働によって、不動産賃貸事業収益 95,614 百万円（前年同期比 + 7,138 百万円）、営業利益 27,310 百万円（前年同期比 + 1,491 百万円）を計上いたしました。

下半期も、企業業績を含む全般的な景況感は楽観を許さず、その結果、テナントの移転ニーズは旺盛である反面拡張ニーズは表面化しにくく、デフレを反映してオフィスコスト削減期待も消えにくい状況が、もう暫く続くものと思われれます。一方、中長期的には、地方から東京へのオフィス需要のシフトと一人当たり床面積の拡大によって、東京のオフィスは需要の増加が見込める状況にあり、IT 革命の進展から設備の整ったオフィスビルに需要が集まる結果、競争力を失ったビルはリニューアルないし建て替えが必要となるため、供給増加による需給バランス悪化が長期化する可能性は小さいと考えられます。

このような市況認識を踏まえ、当社は、当面個々の移転ニーズに丁寧に対応し、テナントが納得できる提案を行いつつ営業努力を積み重ねてまいります。下期には、「泉ガーデン（六本木 1 丁目再開発）」、「西新宿 6 丁目再開発ビル」という大型ビルが竣工いたしますので、新規稼働ビルのテナント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 1,920 億円、営業利益 535 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。首都圏では、高層タワーマンションや駅近の大規模物件が引き続き消費者の支持を集め、マンション人気立地の都心化が一段と進んだほか、立地や商品企画の向上によって、高齢者や単身者などを含めた厚い需要層が市況を支えています。この結果、都区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反面、郊外の一般的な物件の販売価格は引き続き下落したものと見られます。また、各地方都市においても、首都圏と同様の傾向が見られます。

このような環境下、当該中間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、1,111戸（前年同期比+57戸）を販売計上、不動産販売事業収益46,205百万円（前年同期比+2,853百万円）、営業利益4,961百万円（前年同期比+1,448百万円）となりました。マンション販売契約戸数は、都心超高層マンションの発売が一部下期にずれ込んだものの、1,899戸（前年同期比-54戸）とほぼ前期並みを確保いたしました。

なお、当該中間会計期間の営業収益には、子会社の香港住友置業有限公司による販売用ビル売却収益1,302百万円が含まれております。本件売却により香港における事業は全て終了し、子会社は清算手続き中であります。

下半期も、景気の不透明感が払拭できないという基本的な問題は残りますが、減税、低金利、価格の安定という、順調なマンション販売を支えるマクロ要素に変化はないと思われれます。

当社は、建築工事費が一時期に比べ上昇した影響で、利益率が前期と比べ若干悪化する見込みですので、販売数量の増加でこれをカバーすることが課題です。当該事業年度マンション計上予定戸数4,400戸（前期比+10%）のうち、当該中間会計期末時点で既に85%契約済み（前年同期比+3%ポイント）となるなど販売契約は順調に進捗しておりますので、課題達成に向け、さらに営業努力を重ねてまいります。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益1,890億円、営業利益250億円を見込んでおります。

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分野として注力している本事業部門は、新築一戸建て市場が前期に続き全国的に低調なまま推移いたしました。当社は、新築一戸建て受注件数が前年同期比減少を余儀なくされましたが、住宅建て替えの新システム「新築そっくりさん」や住友不動産シスコン(株)の受注増でカバーし、当該中間会計期間の受注総額は60,691百万円（前年同期比+4,934百万円）となりました。

当該中間会計期間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2,180件（前年同期比+281件）、完工件数1,848件（前年同期比+226件）と順調に増加したものの、ツーバイフォー工法の規格住宅「世界をデザインする家」は受注棟数577棟（前年同期比-39棟）、完工棟数459棟（前年同期比-113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561棟（前年同期比-22棟）、完工棟数339棟（前年同期比-69棟）と、引き続き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、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、完成工事業収益48,253百万円（前年同期比+1,191百万円）、営業利益464百万円（前年同期比+330百万円）を計上いたしました。

下半期も、新築一戸建て事業の市況が好転する要素は特に見当たらず、受注環境は引き続き厳し

いものと思われます。既に、前事業年度から集客不振のモデルハウスの閉鎖や営業拠点の集約、営業経費の削減など、一連のコストダウン策を実施してまいりましたが、さらに一段と事業構造の改革を加速して利益体質を強化するため、住友不動産ホーム(株)の注文住宅事業を、規格住宅を展開している住友不動産(株)ハウジング第一事業本部に10月1日付で統合いたしました。当面、間接コスト削減効果が見込めるのに加え、両部門の人材・ノウハウを戦略的に再編することによって、営業力、商品開発力、施工能力、資材調達力の向上が見込めると判断しております。

「新築そっくりさん」事業は引き続き成長が期待できますので、今後も事業環境に即応した施策を講じることにより、当社経営の第4の柱として確立できるよう、さらに強化してまいります。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益1,270億円、営業利益60億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、前期に続き全体的に盛り上がり欠ける展開となりました。首都圏では、中古マンションの平均成約価格が上昇に転じるなど、一部に明るさが垣間見えるようになりましたが、関西圏はじめその他の地域では、価格の下落基調が続き、厳しい状況が続いております。

このような環境下、当該中間会計期間の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗を2カ店増設して203店舗体制とし、CRMシステムの充実を図って収益の拡大に努めましたが、取り扱い件数が増加して市場シェアが拡大したものの、価格下落の影響で1件あたりの手数料収入が減少、営業収益16,892百万円(前年同期比504百万円)、営業利益2,732百万円(前年同期比921百万円)と、残念ながら減収減益になりました。

下半期も、首都圏を除き、中古住宅流通市場が活性化し、価格下落が終息するという見通しは立てにくい状況にあります。

当社は、引き続き新規出店を行う一方、CRMシステムの推進によって情報の共有化による既存店舗の充実と生産性の向上を一段と図るとともに、増加が見込まれる法人ニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも注力し、厳しい環境に対処しつつ事業拡大に努力してまいりたいと考えております。

下半期を含めた当該事業年度は、営業収益370億円、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 21,024百万円（前年同期比 20,912百万円）

投資活動によるキャッシュフロー 50,826百万円（前年同期比 24,169百万円）

財務活動によるキャッシュフロー57,471百万円（前年同期比+71,607百万円）

となり、現金及び現金同等物は14,503百万円減少して73,063百万円となりました。

営業活動においては、税金等調整前当期純利益が増加しましたが、マンション事業の大型化とそれにとまなう工事期間の長期化により、たな卸資産が23,681百万円増加したほか、前期末竣工物件の工事未払金の支払増加により、仕入債務が20,322百万円減少するなど、主としてマンション事業資金の一時的な増加により21,024百万円の支出となりました。

投資活動においては、「汐留浜離宮サイドプロジェクト」土地取得残金約208億円、「住友不動産飯田橋ビル3号館」建物建設費約71億円など、39,667百万円の有形固定資産取得を行ったほか、「泉ガーデン」の保留床を新たに設立したSPCを通じて取得したこと等により、差引14,157百万円の投資有価証券投資を行いました。一方、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8,605百万円、当社のマンション分譲事業の共同投資事業出資募集によって4,748百万円の資金回収を行いました。この結果、50,826百万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が1,580億円余に達しましたが、社債の発行および長期借入を1,600億円余実施し、この返済資金に充当いたしました。また、マンション事業資金などの短期的な資金需要に対応して、短期借入金、コマーシャルペーパーの残高を530億円余増やしたことにより、57,471百万円の収入となりました。

下半期は、マンション販売計上の増加により営業キャッシュフローが800億円程度に達する見込みで、「西新宿6丁目再開発ビル」完成に伴う保留床取得代金予定額400億円など、約460億円の賃貸設備投資を予定しておりますが、「住友不動産ファンド(サーフ)」の販売や資産売却などの回収資金を含め、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)を期首残高以下に圧縮できる予定です。

資産、負債の主要な増減

当該中間会計期間末における総資産合計額は2,035,844百万円で、前期末比63,109百万円の増加となりました。賃貸設備増強投資によって有形固定資産残高が前期末比31,780百万円の増加となったほか、マンション事業を中心にたな卸資産が23,601百万円増えたのが主たる要因です。

また、負債合計額は1,804,657百万円で、前期末比58,079百万円増加いたしました。短期的な資金需要に対応して、短期借入金、コマーシャルペーパーの残高を530億円余増やしたため、連結有利子負債が1,240,949百万円と前期末比55,070百万円増加したのが主たる要因です。なお、当該中間会計期間末において、連結有利子負債の長期比率は71%(前期末74%)、固定金利比率は72%(前期末73%)となっております。

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (14.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (13.9.30現在)		前連結会計年度 (14.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(資産の部)		%		%		%
I 流動資産						
現金・預金	75,068		51,865		87,472	
受取手形・営業未収入金	15,275		15,924		20,347	
営業貸付金	104,811		102,906		106,695	
販売用不動産エクイティ	26,427		—		21,915	
たな卸資産	180,136		166,074		156,535	
繰延税金資産	7,926		18,975		20,618	
その他	35,726		29,971		29,152	
貸倒引当金	△ 37,881		△ 36,485		△ 37,737	
流動資産合計	407,491	20.0	349,231	18.3	404,998	20.5
II 固定資産						
1.有形固定資産						
建物・構築物	348,353		306,264		334,601	
土地	967,412		917,798		925,282	
建設仮勘定	27,331		59,773		47,370	
その他	17,228		15,382		16,636	
減価償却累計額	△ 128,494		△ 119,092		△ 123,838	
有形固定資産合計	1,231,832	60.5	1,180,125	61.9	1,200,052	60.8
2.無形固定資産	65,171	3.2	72,886	3.8	68,986	3.5
3.投資その他の資産						
投資有価証券	62,926		54,869		48,992	
差入保証金・敷金	187,479		190,871		187,652	
繰延税金資産	12,649		15,322		5,186	
その他	93,721		68,660		83,019	
貸倒引当金	△ 25,427		△ 26,042		△ 26,153	
投資その他の資産合計	331,349	16.3	303,682	16.0	298,698	15.2
固定資産合計	1,628,353	80.0	1,556,695	81.7	1,567,736	79.5
資産合計	2,035,844	100.0	1,905,926	100.0	1,972,735	100.0

(単位 百万円)

期 別 科 目	当中間連結会計期間末 (14.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (13.9.30現在)		前連結会計年度 (14.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
(負 債 の 部)		%		%		%
I 流動負債						
支払手形・営業未払金	17,488		22,108		37,823	
短期借入金	264,005		232,202		247,557	
1年内返済長期借入金	158,872		172,887		193,752	
コマーシャル・ペーパー	100,500		63,300		63,900	
一年内償還予定社債	128,340		103,090		78,800	
未払法人税等	1,817		2,247		2,452	
繰延税金負債	19		11		19	
預り金	113,467		78,282		80,976	
賞与引当金	2,709		2,627		2,407	
その他	67,912		58,355		57,716	
流動負債合計	855,131	42.0	735,111	38.6	765,406	38.8
II 固定負債						
社債	241,557		317,920		262,784	
長期借入金	347,675		361,053		339,085	
繰延税金負債	3		42		47	
退職給付引当金	4,045		3,567		3,743	
役員退職慰労引当金	267		260		282	
預り保証金・敷金	186,567		186,851		185,678	
長期預り金	168,440		88,617		186,572	
その他	969		2,913		2,978	
固定負債合計	949,525	46.7	961,225	50.4	981,171	49.8
負債合計	1,804,657	88.7	1,696,337	89.0	1,746,577	88.6
(少数株主持分)						
少数株主持分	12,847	0.6	11,655	0.6	12,390	0.6
(資本の部)						
I 資本金	—	—	86,787	4.6	86,787	4.4
II 資本準備金	—	—	96,821	5.1	96,821	4.9
III 連結剰余金	—	—	15,956	0.8	32,165	1.6
IV その他有価証券評価差額金	—	—	△ 846	△ 0.1	△ 2,158	△ 0.1
V 為替換算調整勘定	—	—	△ 783	△ 0.0	182	0.0
VI 自己株式	—	—	△ 1	△ 0.0	△ 30	△ 0.0
資本合計	—	—	197,933	10.4	213,767	10.8
I 資本金	86,787	4.3	—	—	—	—
II 資本剰余金	96,821	4.8	—	—	—	—
III 利益剰余金	36,463	1.8	—	—	—	—
IV その他有価証券評価差額金	△ 650	△ 0.1	—	—	—	—
V 為替換算調整勘定	△ 986	△ 0.1	—	—	—	—
VI 自己株式	△ 95	△ 0.0	—	—	—	—
資本合計	218,339	10.7	—	—	—	—
負債、少数株主持分及び資本合計	2,035,844	100.0	1,905,926	100.0	1,972,735	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 (14.4.1 ~ 14.9.30)		前中間連結会計期間 (13.4.1 ~ 13.9.30)		前連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
I 営 業 収 益	205,240	100.0	195,357	100.0	497,876	100.0
II 営 業 原 価	153,283	74.7	147,282	75.4	377,198	75.8
売 上 総 利 益	51,956	25.3	48,074	24.6	120,678	24.2
III 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	18,597	9.0	17,508	9.0	40,308	8.1
営 業 利 益	33,359	16.3	30,566	15.6	80,370	16.1
IV 営 業 外 収 益	1,050	0.5	1,023	0.5	2,229	0.5
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	584		452		1,026	
そ の 他	465		570		1,203	
V 営 業 外 費 用	17,041	8.3	17,038	8.7	35,457	7.1
支 払 利 息 及 び コ マ ー シ ャ ル ・ ヘ ー パ ー 利 息	13,315		14,789		28,700	
そ の 他	3,726		2,249		6,757	
経 常 利 益	17,367	8.5	14,551	7.4	47,142	9.5
VI 特 別 利 益	—	—	70	0.0	70	0.0
VII 特 別 損 失	3,883	1.9	1,321	0.6	4,879	1.0
税金等調整前中間(当期)純利益	13,483	6.6	13,300	6.8	42,333	8.5
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	1,883	0.9	2,310	1.2	4,608	0.9
法 人 税 等 調 整 額	4,257	2.1	3,519	1.8	13,108	2.7
少 数 株 主 利 益	588	0.3	729	0.4	1,621	0.3
中 間 (当 期) 純 利 益	6,754	3.3	6,741	3.4	22,996	4.6

中間連結剰余金計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別		当中間連結会計期間 (14.4.1 ~ 14.9.30)		前中間連結会計期間 (13.4.1 ~ 13.9.30)		前連結会計年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)	
			金 額		金 額		金 額	
連結剰余金期首残高				—		11,672		11,672
連結剰余金減少高								
配 当 金			—		2,440		2,440	
役 員 賞 与			—		17		17	
連結子会社減少による 連結剰余金減少高			—	—	—	2,457	45	2,503
Ⅲ 中間 (当期) 純 利 益				—		6,741		22,996
連結剰余金中間期末 (期末) 残高				—		15,956		32,165
(資本剰余金の部)								
資本剰余金期首残高								
資本準備金期首残高	96,821	96,821		—		—		—
資本剰余金中間期末残高		96,821				—		—
(利益剰余金の部)								
利益剰余金期首残高								
連結剰余金期首残高	32,165	32,165		—		—		—
利益剰余金増加高								
中間純利益	6,754	6,754		—		—		—
利益剰余金減少高								
配 当 金	2,442			—		—		—
役 員 賞 与	14	2,456		—		—		—
利益剰余金中間期末残高		36,463				—		—

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14年4月1日から 平成14年9月30日まで	平成13年4月1日から 平成13年9月30日まで	平成13年4月1日から 平成14年3月31日まで
		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(当期)純利益		13,483	13,300	42,333
2. 減価償却費		5,722	5,044	10,731
3. 貸倒引当金の減少額		△ 581	△ 12,655	△ 11,292
4. 投資有価証券評価損		2,684	878	3,750
5. 固定資産除却損		451	178	477
6. 固定資産売却損		210	136	201
7. 受取利息及び受取配当金		△ 584	△ 452	△ 1,026
8. 支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息		13,315	14,789	28,700
9. 販売用不動産エクイティの増加額		△ 4,512	-	△ 9,112
10. 売上債権の増加額(△)又は減少額		5,041	3,520	△ 858
11. たな卸資産の増加額		△ 23,681	△ 16,987	△ 7,362
12. 営業貸付金及び長期営業貸付金の減少額		2,977	16,458	12,565
13. 仕入債務の増加額又は減少額(△)		△ 20,322	△ 8,114	7,588
14. 前受金の増加額		8,550	8,219	2,823
15. その他		△ 8,668	△ 7,307	△ 1,382
小 計		△ 5,910	17,010	78,137
16. 利息及び配当金の受取額		642	391	857
17. 利息の支払額		△ 13,249	△ 14,629	△ 29,894
18. 法人税等の支払額		△ 2,506	△ 2,884	△ 4,973
営業活動によるキャッシュ・フロー		△ 21,024	△ 111	44,127
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		△ 39,667	△ 40,398	△ 56,240
2. 有形固定資産の売却による収入		550	1,825	4,263
3. 投資有価証券の取得による支出		△ 24,751	△ 19,475	△ 22,133
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		10,594	10,731	924
5. 出資金による支出		△ 8,003	-	△ 12,370
6. 差入保証金・敷金による支出		△ 2,215	△ 3,338	△ 4,882
7. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		2,897	8,198	13,390
8. 預り保証金・敷金返還による支出		△ 11,419	△ 7,280	△ 13,198
9. 預り保証金・敷金による収入		12,309	6,684	11,406
10. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		25,520	19,079	97,392
11. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		△ 12,167	△ 5,050	△ 5,245
12. その他		△ 4,472	2,367	△ 1,099
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 50,826	△ 26,656	12,207
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		16,448	27,457	42,812
2. コマーシャル・ペーパーの純増減		36,600	△ 49,700	△ 49,100
3. 社債の発行による収入		80,000	50,000	61,258
4. 社債の償還による支出		△ 51,687	△ 55,000	△ 145,684
5. 長期借入金による収入		80,070	66,800	136,896
6. 長期借入金の返済による支出		△ 106,360	△ 64,841	△ 136,042
7. 自己株式の売買による収入又は支出(△)		△ 65	0	△ 28
8. 配当金の支払額		△ 2,463	△ 2,436	△ 2,439
9. 少数株主への配当金支払額		△ 123	△ 125	△ 210
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		2,506	2,847	15,938
11. その他		2,547	10,861	14,058
財務活動によるキャッシュ・フロー		57,471	△ 14,135	△ 62,542
IV 現金及び現金同等物に係る換算差額		△ 124	892	1,395
V 現金及び現金同等物の減少額		△ 14,503	△ 40,011	△ 4,811
VI 現金及び現金同等物の期首残高		87,567	92,379	92,379
VII 子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		-	-	△ 0
VIII 現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高		73,063	52,368	87,567

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) 連結子会社の数および主要な会社名

連結子会社 28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(除外) 1社

エコロホーム(株)(会社合併による)

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 (中間決算日: 6月30日)

泉不動産(株)および(有)クペーレ (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および評価方法

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。

また、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。

なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

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

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
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、社債および預り金

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

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

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。

(追加情報)

自己株式及び法定準備金取崩等会計

当中間連結会計期間から「自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準」（企業会計基準第1号）を適用しております。これによる当中間連結会計期間の損益に与える影響は軽微であります。

なお、中間連結財務諸表規則の改正により、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の資本の部および中間連結剰余金計算書については、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。

(注 記 事 項)

1. 中間連結貸借対照表に関する事項

	<u>当中間連結会計期間末</u>	<u>前中間連結会計期間末</u>	<u>前連結会計年度末</u>
(1) 保証債務等			
保証債務	3,690 百万円	7,160 百万円	6,965 百万円
保証予約	9 百万円	1,512 百万円	9 百万円

(2) 販売用不動産エクイティ

特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ（優先出資証券や匿名組合出資金等）であります。なお、当中間連結会計期間および前連結会計年度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。

前中間連結会計期間末においては、販売用不動産エクイティに区分される優先出資証券 12,900 百万円が投資有価証券に含まれております。

2. 中間連結損益計算書に関する事項

(1) 特別損失の主な内訳

投資有価証券評価損	当中間連結会計期間	2,684 百万円
-----------	-----------	-----------

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

	<u>当中間連結会計期間末</u>	<u>前中間連結会計期間末</u>	<u>前連結会計年度末</u>
現金・預金勘定	75,068 百万円	51,865 百万円	87,472 百万円
預入期間3ヶ月超の定期預金	2,008 百万円	8 百万円	9 百万円
MMF（有価証券）	2 百万円	511 百万円	104 百万円
現金及び現金同等物	73,063 百万円	52,368 百万円	87,567 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
I 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
II 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
I 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	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
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,485,913	179,185	22,698	17,347	111,122	1,816,266	89,659	1,905,926
減価償却費	4,678	23	88	106	35	4,932	112	5,044
資本的支出	39,930	13	244	249	24	40,461	532	40,993

前連結会計年度(平成13年4月1日から平成14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
I 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	176,243	170,428	108,336	35,966	6,902	497,876	-	497,876
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,790	-	6,993	218	3,494	12,495	(12,495)	-
計	178,033	170,428	115,329	36,184	10,396	510,371	(12,495)	497,876
営業費用	128,808	146,039	110,557	28,230	10,383	424,020	(6,513)	417,506
営業利益	49,224	24,388	4,772	7,953	12	86,351	(5,981)	80,370
II 資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,506,120	193,374	20,299	21,043	110,411	1,851,248	121,486	1,972,735
減価償却費	9,942	99	175	212	70	10,499	231	10,731
資本的支出	63,839	414	210	273	71	64,809	654	65,463

(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、ファイナンス事業、レストラン事業など

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、当中間連会計計期間 2,641 百万円、前中間連結会計期間 2,654 百万円、前連結会計年度 5,091 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 152,586 百万円、前中間連結会計期間 130,814 百万円、前連結会計年度 162,246 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 (14.4.1～14.9.30)	前中間連結会計期間 (13.4.1～13.9.30)	前連結会計年度 (13.4.1～14.3.31)
完成工事	百万円 60,691	百万円 55,757	百万円 112,172

(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 (14.4.1～14.9.30)		前中間連結会計期間 (13.4.1～13.9.30)		前連結会計年度 (13.4.1～14.3.31)	
	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 43,789	戸・件 1,073	百万円 41,053	戸・件 1,011	百万円 164,935	戸・件 4,013
宅地分譲	951	38	2,153	43	5,246	133
その他	1,464	-	144	-	246	-
合 計	46,205	1,111	43,351	1,054	170,428	4,146

(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

当中間連結会計期間 (14.4.1 ~ 14.9.30)	前中間連結会計期間 (13.4.1 ~ 13.9.30)	前連結事業年度 (13.4.1 ~ 14.3.31)																																																																																										
<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>(1) 借手側</p> <p>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>9,776</td> <td>1,908</td> <td>7,868</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,409</td> <td>678</td> <td>731</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,186</td> <td>2,587</td> <td>8,599</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おります。</p> <p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,690 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,908 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,599 百万円</td> </tr> </tbody> </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おります。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>890 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>890 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</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	9,776	1,908	7,868	その他	1,409	678	731	合計	11,186	2,587	8,599	1年内	1,690 百万円	1年超	6,908 百万円	合計	8,599 百万円	支払リース料	890 百万円	減価償却費相当額	890 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>(1) 借手側</p> <p>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>同 左</p> <p>未経過リース料中間期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>同 左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>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おります。</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>(1) 借手側</p> <p>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>9,865</td> <td>1,406</td> <td>8,458</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>1,441</td> <td>612</td> <td>828</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,306</td> <td>2,019</td> <td>9,286</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おります。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>1,698 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,588 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>9,286 百万円</td> </tr> </tbody> </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おります。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,011 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,011 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>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、残存価額を零または残価保証額とする定額法によっております。</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	9,865	1,406	8,458	その他	1,441	612	828	合計	11,306	2,019	9,286	1年内	1,698 百万円	1年超	7,588 百万円	合計	9,286 百万円	支払リース料	1,011 百万円	減価償却費相当額	1,011 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	9,776	1,908	7,868																																																																																									
その他	1,409	678	731																																																																																									
合計	11,186	2,587	8,599																																																																																									
1年内	1,690 百万円																																																																																											
1年超	6,908 百万円																																																																																											
合計	8,599 百万円																																																																																											
支払リース料	890 百万円																																																																																											
減価償却費相当額	890 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	期末残高 相当額																																																																																									
	百万円	百万円	百万円																																																																																									
建物・構築物	9,865	1,406	8,458																																																																																									
その他	1,441	612	828																																																																																									
合計	11,306	2,019	9,286																																																																																									
1年内	1,698 百万円																																																																																											
1年超	7,588 百万円																																																																																											
合計	9,286 百万円																																																																																											
支払リース料	1,011 百万円																																																																																											
減価償却費相当額	1,011 百万円																																																																																											
<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>4,906 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>52,488 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>57,395 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>137 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>752 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>889 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	4,906 百万円	1年超	52,488 百万円	合計	57,395 百万円	1年内	137 百万円	1年超	752 百万円	合計	889 百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>4,907 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>57,405 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>62,312 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>97 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>970 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,068 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	4,907 百万円	1年超	57,405 百万円	合計	62,312 百万円	1年内	97 百万円	1年超	970 百万円	合計	1,068 百万円	<p>2 オペレーティング・リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>4,910 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>54,964 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>59,874 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>89 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>922 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,011 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	4,910 百万円	1年超	54,964 百万円	合計	59,874 百万円	1年内	89 百万円	1年超	922 百万円	合計	1,011 百万円																																																						
1年内	4,906 百万円																																																																																											
1年超	52,488 百万円																																																																																											
合計	57,395 百万円																																																																																											
1年内	137 百万円																																																																																											
1年超	752 百万円																																																																																											
合計	889 百万円																																																																																											
1年内	4,907 百万円																																																																																											
1年超	57,405 百万円																																																																																											
合計	62,312 百万円																																																																																											
1年内	97 百万円																																																																																											
1年超	970 百万円																																																																																											
合計	1,068 百万円																																																																																											
1年内	4,910 百万円																																																																																											
1年超	54,964 百万円																																																																																											
合計	59,874 百万円																																																																																											
1年内	89 百万円																																																																																											
1年超	922 百万円																																																																																											
合計	1,011 百万円																																																																																											
<p>3 転貸リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>3 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>- 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>27 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>16 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	3 百万円	1年超	- 百万円	合計	3 百万円	1年内	27 百万円	1年超	16 百万円	合計	43 百万円	<p>3 転貸リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>51 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>65 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>116 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>9 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>3 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>13 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	51 百万円	1年超	65 百万円	合計	116 百万円	1年内	9 百万円	1年超	3 百万円	合計	13 百万円	<p>3 転貸リース取引</p> <p>(1) 借手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>7 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>0 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8 百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) 貸手側</p> <p>未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>48 百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>42 百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>91 百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	7 百万円	1年超	0 百万円	合計	8 百万円	1年内	48 百万円	1年超	42 百万円	合計	91 百万円																																																						
1年内	3 百万円																																																																																											
1年超	- 百万円																																																																																											
合計	3 百万円																																																																																											
1年内	27 百万円																																																																																											
1年超	16 百万円																																																																																											
合計	43 百万円																																																																																											
1年内	51 百万円																																																																																											
1年超	65 百万円																																																																																											
合計	116 百万円																																																																																											
1年内	9 百万円																																																																																											
1年超	3 百万円																																																																																											
合計	13 百万円																																																																																											
1年内	7 百万円																																																																																											
1年超	0 百万円																																																																																											
合計	8 百万円																																																																																											
1年内	48 百万円																																																																																											
1年超	42 百万円																																																																																											
合計	91 百万円																																																																																											

有 価 証 券

当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	百万円 1,191	百万円 1,204	百万円 13

(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
株式	百万円 44,719	百万円 43,951	百万円 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
MMF	百万円 2
非上場株式	7,017
優先出資証券等（注）	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。

前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

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	百万円 1,252	百万円 1,276	百万円 24

(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
株式	百万円 34,454	百万円 33,302	百万円 1,151
その他	1,329	1,230	98
合計	35,783	34,533	1,249

2. 時価評価されていない主な有価証券の内容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
MMF	百万円 511
非上場株式	6,727
優先出資証券等	13,508

前連結会計年度末（平成 14 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	百万円 1,179	百万円 1,198	百万円 19

(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
株式	百万円 43,182	百万円 39,915	百万円 3,266
その他	1,328	1,247	81
合計	44,511	41,163	3,347

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
MMF	百万円 104
非上場株式	967
優先出資証券等	23,032

(注) 優先出資証券等のうち 21,915 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

当中間連結会計期間末（平成 14 年 9 月 30 日現在）

当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 13 年 9 月 30 日現在）

当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 14 年 3 月 31 日現在）

当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。