



平成 17年 3月期 中間決算短信 (連結)

平成 16年 11月 11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 広報IR部長 氏名 尾台賀幸 TEL (03) 3346 - 1042  
 中間決算取締役会開催日 平成 16年 11月 11日  
 米国会計基準採用の有無 無

1. 16年9月期の連結業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16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	%
16年 9月中間期	259,758	25.5	39,668	15.5	26,307	42.8
15年 9月中間期	206,967	0.8	34,335	2.9	18,428	6.1
16年 3月期	573,861		95,976		65,976	

	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
16年 9月中間期	10,824	131.8	22.77		22.77	
15年 9月中間期	4,669	30.9	11.48		-	
16年 3月期	6,320		15.34		-	

(注) 持分法投資損益 16年 9月中間期 - 百万円 15年 9月中間期 - 百万円 16年 3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年 9月中間期 475,458,599 株 15年 9月中間期 406,674,682 株 16年 3月期 410,410,078 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	
16年 9月中間期	2,125,290		307,945		14.5	647.74		
15年 9月中間期	2,054,695		223,917		10.9	550.66		
16年 3月期	2,090,970		303,875		14.5	639.01		

(注)期末発行済株式数(連結) 16年 9月中間期 475,418,705 株 15年 9月中間期 406,632,370 株 16年 3月期 475,505,578 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	
16年 9月中間期	21,217		65,038		45,453		91,971	
15年 9月中間期	50,208		35,806		94,633		103,996	
16年 3月期	33,617		12,508		17,422		132,476	

(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 26 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. 17年 3月期の連結業績予想(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 17年 3月 31日)

通期	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
	625,000		73,000		31,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 65 円 21 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8~10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 26 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、新都心リアルエステート(株)ならびにSPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビル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(株)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(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、当社(都市管理事業本部)および住友不動産建物サービス(株)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ン(株)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(株)がマンション改修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

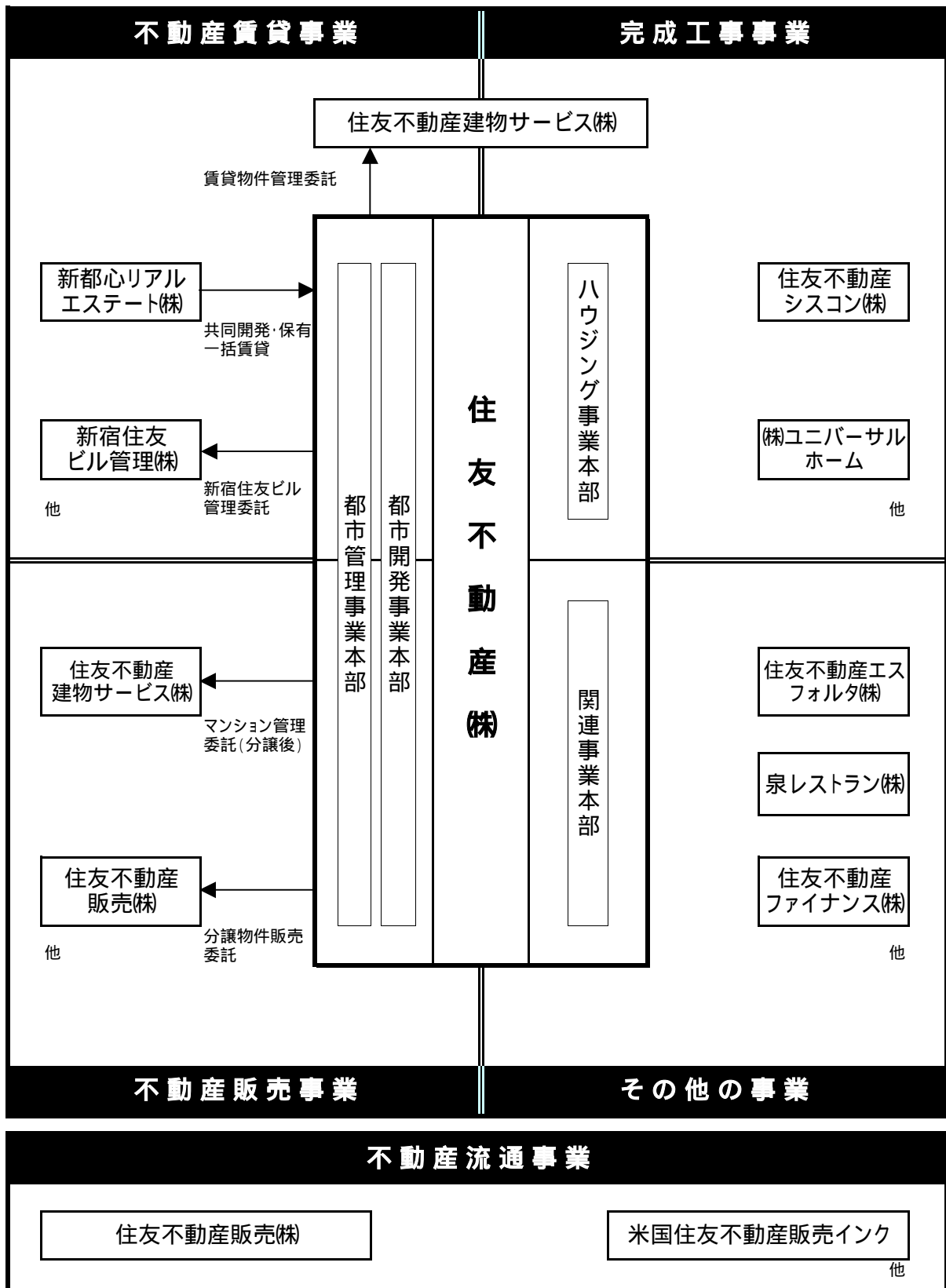
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

### (5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ(株)がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン(株)が飲食業を行っているほか、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(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) 中期経営計画と対処すべき課題

#### ( ) 新成長3ヵ年計画の完了

平成13年4月にスタートした「新成長3ヵ年計画」が、平成16年3月期をもって終了しました。

本計画の最大の課題は、経常過去最高益を10期ぶりに更新して4年で完了させた「経営再建5ヵ年計画」の業績を、営業収益、営業利益、経常利益の全ての段階で年々更新し、収益力を格段に強化することでした。

この3年間は、計画策定時の予想を超えるデフレ経済の長期化という悪条件下にありましたが、当社は毎年増収増益を続け、平成16年3月期には営業収益5,739億円、営業利益960億円、経常利益660億円を達成し、7期連続増収増益、4期連続経常最高益となりました。

これは、当社が事業環境の変化によく対応し、東京のオフィスビルを中心とする不動産賃貸事業、マンション分譲を主力とする不動産販売事業、住宅売買仲介の不動産流通事業という既存の主力3事業に、新たに経営の柱に育った完成工事(ハウジング)事業を加え、収益構造と事業リスクの異なるこれら4事業をバランス良く成長、発展させた成果といえます。

第2の課題とした減損会計(平成18年3月期強制適用)への前倒し対応につきましては、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減損処理の対象と見込み、平成15年3月期487億円、平成16年3月期494億円、合計981億円の損失を処理して概ね目途をつけました。

これに先立つ再建5ヵ年計画において、簿価5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進めて未着工土地在庫を1,000億円程度の適正水準に戻したほか、合計2,000億円を超える特別損失を計上して、ピーク時の投融資残高が合計5,000億円に達していたファイナンス事業と海外事業から撤退、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ました。

本計画における減損会計への前倒し対応により、資産内容は一段と改善しました。

第3の課題は財務体質の改善でした。ピーク時(平成10年3月期末)に1兆7千億円近くに達していたグループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャル・ペーパー、保証債務、保証予約の合計)を、再建5ヵ年計画で約4,000億円削減、新成長3ヵ年計画でさらに約2,400億円削減して1兆489億円まで圧縮しました。また、自己資本を充実しつつ事業資金を確保するため、平成16年3月に719億円余の公募増資も実施することができ、財務体質も大幅に改善されました。

**( ) 巡航成長 3 カ年計画の推進**

バブル崩壊の打撃を克服した「再建 5 カ年計画」、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 カ年計画」に続き、本年 4 月から「巡航成長 3 カ年計画」をスタートさせました。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 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 5 カ年計画 ( ) (平成 10 年 3 月期 ~ 13 年 3 月期)	新成長 3 カ年計画 (平成 14 年 3 月期 ~ 16 年 3 月期)	巡航成長 3 カ年計画 (平成 17 年 3 月期 ~ 19 年 3 月期)
売上高	+35%	+25%	+22%
営業利益	+74%	+28%	+20%
経常利益	13 倍	+71%	+29%

( ) 4 カ年で完了

**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) 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。

配当につきましては、過去最高業績を更新するとともに、負の遺産処理に目途をつけた区切りとして、平成 16 年 3 月期に 3 円増配し、平成 6 年 3 月期に減配するまでの安定配当水準であった年 9 円といたしました。

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

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性高い経営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。

### ( ) 執行役員制度の導入

「巡航成長 3 ヶ年計画」遂行にあたり、業務執行体制の大幅な強化を図るため、執行役員制度を導入いたしました。執行役員は、経営陣の中で実践部隊の陣頭指揮を執る役割を担うため、新しく若手の有能な人材を抜擢し、総計 29 名、うち 9 名は 40 歳代（最年少は 43 歳）といたしました。

一方、取締役会の活性化のため、取締役の人数は 23 名から 9 名に削減いたしました。

### ( ) 情報、問題認識の共有に関する施策

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

上半期中に「本部長会」を 5 回、「部長会」を 10 回、「社長質問会」を 2 回開催いたしました。

### ( ) 監査役制度、社内検査制度

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

なお、当社の監査役 4 名のうち、社外監査役は 2 名となっております。

**( ) コンプライアンスに関する取り組み**

遵法および企業倫理の強化、徹底を図るため、社長を委員長とする「コンプライアンス推進委員会」を設置しているほか、総務本部が、現場の法律問題の解釈、トラブルの予防ならびに対処法等を Q&A 方式にまとめた小冊子「コンプライアンス一問一答」を当社グループ全役職員に配布し、併せて研修会等を毎月実施しております。

## 経営成績及び財政状態

### (1) 経営成績

#### 業績全般

当中間連結会計期間の営業成績は、営業収益 259,758 百万円(前年同期比 +52,791 百万円)、営業利益 39,668 百万円(前年同期比 +5,333 百万円)、経常利益 26,307 百万円(前年同期比 +7,878 百万円)、中間純利益 10,824 百万円(前年同期比 +6,155 百万円)と大幅な増収増益になりました。

下半期を含めた当連結会計年度は、営業収益 6,250 億円、営業利益 990 億円、経常利益 730 億円、当期純利益 310 億円と 8 期連続の増収増益を予想しております。なお、特別固定資産処分損等を中心に 170 億円を特別損失に計上する予定です。

#### 不動産賃貸事業部門

当社の賃貸資産の 9 割以上が集中する東京のオフィスビル市場は、設備の整った新築ビルへの旺盛なテナント需要により、今年供給されるビルのほとんどがテナント確保を終えて需給が逼迫、募集賃料も上昇しています。一方、既存ビルにおいても引き続き集約によって効率化を図るテナントの移転は活発で、規模・設備などで優位性のあるビルは新築同様品薄感が出てきました。前上半期にピークを打った空室率は徐々に改善、成約賃料は既に下げ止まりました。

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、前年の空室率悪化や賃料下落の影響による既存ビルの減収を「千代田ファーストビル西館」、「半蔵門ファーストビル」などの通期稼働でカバーし、不動産賃貸事業収益は 103,819 百万円(前年同期比 +3,677 百万円)となりました。また、営業利益は 26,130 百万円(前年同期比 1,144 百万円)と減益になったものの、新規開業した当社直営のホテル「ヴィラフォンテーヌ汐留」の高稼働や経費支出の時期ずれなどにより、当初予想の 240 億円を 21 億円上回りました。なお、当上半期末時点の当社既存ビル空室率は、前連結会計年度末時点の 7.8%から 7.3%へ改善しました。

下半期も、企業業績の回復を受けた拡張ニーズが引き続き顕在化し、市況の回復感がさらに強まると予想しております。当社も、「汐留住友ビル」など当連結会計年度に竣工するビルのテナント確保をほぼ終えており、既存ビルの空室も徐々に減少傾向をたどると思われま。

下半期を含めた当連結会計年度は、営業収益 2,080 億円、営業利益 525 億円を見込んでおります。なお、下半期に予定していた当社が設立した不動産投資法人への資産売却は、次連結会計年度へ延期する公算が高まったため、その影響は見込んでおりません。

#### 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、一時上昇した住宅ローン金利の先高感が薄らぎ、安定した販売価格のもと、郊外から都心へ移り住む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、都心、大規模物件を中心に依然良好な販売環境が続いています。また、当社の販売計上戸数の約半数を占める各地方都市においても、首都圏と同様に好立地のものには根強い需要があります。



このような環境下、当中間連結会計期間の不動産販売事業部門は、かねてより進めてきた竣工時期の平準化によって、マンション、戸建、宅地の合計で 1,935 戸（前年同期比 + 811 戸）を販売計上、不動産販売事業収益は 88,633 百万円（前年同期比 + 43,296 百万円）とほぼ倍増し、営業利益も 11,654 百万円（前年同期比 + 6,806 百万円）と大幅増益となりました。また、当上半期中のマンション販売契約戸数は、「ワールドシティタワーズ」の新規発売もあり、2,678 戸（前年同期比 + 1,023 戸）と過去最高になりました。

下半期も、販売環境に大きな変化を与える要因が見当たらず、市況は堅調に推移するものと予想されます。

当社では、当連結会計年度のマンション・戸建 計上予定戸数 5,100 戸（前期比 + 17%）に対する契約率が、期首時点の 40%から 9 月末で約 75%まで上昇するなど、順調に推移しています。引き続き、次期計上予定分を含め、販売契約確保に注力してまいります。

下半期を含めた当連結会計年度は、営業収益 2,440 億円、営業利益 340 億円を見込んでおります。なお、下半期に予定していた不動産投資法人への販売用ビル売却収益は、予想業績から除外しました。

### 完成工事（ハウジング）事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心とする本事業部門は、持家着工戸数の減少に歯止めがかかったものの依然厳しい市場環境が続いています。

当中間連結会計期間の新築一戸建事業は、完工棟数が 576 棟（前年同期比 43 棟）に留まりましたが、昨年 4 月に発売した都市型商品「J・URBAN」に建替えたモデルハウスの集客効果などにより、受注棟数は 1,235 棟（前年同期比 + 87 棟、+ 7.6%）と増加に転じました。

一軒丸ごと新築同様にリフォームする「新築そっくりさん」事業は、前年の営業人員増強効果により、完工件数は 2,214 件（前年同期比 + 429 件、+ 24%）と大幅な伸びになりました。また、受注件数も、2,760 件（前年同期比 + 276 件）と 2 桁の伸び率を続けています。

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㈱ユニバーサルホーム、住友不動産シスコン㈱等が手がける一般リフォーム、内・外装工事等を含め、当中間連結会計期間は、完成工事事業収益 48,122 百万円（前年同期比 + 2,646 百万円）、営業利益 398 百万円（前年同期比 + 53 百万円）と増収増益を確保しました。

下半期も、新築一戸建事業と「新築そっくりさん」事業の組織統合による効率化を進めるとともに、人員増強による営業力強化とブランドの浸透を図り、受注拡大を目指します。また、住友不動産シスコン㈱は、定価制部分リフォーム商品「リフォームチョイス」をはじめとする商品力を強化し、引き続き販売拡大に努めます。

下半期を含めた当連結会計年度は、営業収益 1,300 億円、営業利益 90 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、雇用情勢の改善などを下支えに住宅購入ニーズが底堅く推移し、買い替えの取引が増加に転じたほか、高価格帯の物件も増加し、取引の広がりを示しました。首都圏の平均成約価格は中古マンションに続き中古戸建や土地取引でも上昇に転じ、関西圏でも下落率がさらに縮小、下げ止まりの様相を呈してきました。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産流通事業部門は、直営仲介店舗の2カ店増設(中間期末現在213店舗)や既存店舗の積極的な移転・リニューアルを実施したほか、IT戦略ではホームページの機能追加などにより、アクセス数および取扱件数の増加に努めました。その結果、不動産流通事業収益19,927百万円(前年同期比+759百万円)、営業利益5,727百万円(前年同期比+2,061百万円)と、増収増益になりました。なお、当連結会計年度より、住友不動産販売(株)の一般管理部門に係る費用を、当部門の営業費用から除外して「消去又は全社」に計上することとしたため、1,339百万円営業利益が増加しております。

下半期も、堅調な市場環境の中、引き続き新規出店や既存店舗の充実を図る一方、IT戦略の強化による営業効率化と生産性向上に努め、さらなるシェアアップを実現して収益拡大を図ります。また、不動産ファンドや事業法人向けのニーズ、個人富裕層の投資ニーズの取り込みにも引き続き注力し、業容拡大に努力してまいります。

下半期を含めた当連結会計年度は、営業収益430億円、営業利益120億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 21,217 百万円 (前年同期比 + 28,990 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー 65,038 百万円 (前年同期比 29,232 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 45,453 百万円 (前年同期比 49,179 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 40,504 百万円減少して 91,971 百万円となりました。

営業活動においては、工事未払金の払出、分譲マンション投資の増加を主因として、21,217 百万円の支出となりましたが、経常利益の増加等により、前年同期比では大幅に改善いたしました。

投資活動においては、証券化の満期到来に伴う受益権買戻約 245 億円や「汐留住友ビル」の建設資金約 84 億円を始めとして、79,304 百万円の有形固定資産を取得いたしました。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)」の販売で約 146 億円、預り敷金で約 60 億円などの資金回収を行いました。その結果、65,038 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 1,355 億円に充当するため社債の発行および長期借入を約 1,646 億円実施したほか、コマーシャル・ペーパー発行残高が約 314 億円増加するなど、有利子負債が約 406 億円増加いたしました。この結果、45,453 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、「東京汐留ビルディング」の建設資金などの賃貸設備投資が増加いたしますが、経常利益の増加を主因として営業キャッシュ・フローが大幅に増加するため、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)は減少する見込みです。

### 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は 2,125,290 百万円で、前期末比 34,320 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 1,805,782 百万円で、有利子負債が約 406 億円増加して 1,089,189 百万円になるなど、前期末比 30,597 百万円増加いたしました。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 80% (前期末 80%)、固定金利比率は 82% (前期末 82%) となっております。

## 中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当中間連結会計期間末 (16.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (15.9.30現在)		前連結会計年度 (16.3.31現在)	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
<b>(資産の部)</b>							
<b>流動資産</b>							
現金・預金		91,968		103,993		132,473	
受取手形・営業未収入金		27,173		20,643		36,252	
営業貸付金		87,985		84,676		83,782	
販売用不動産エクイティ		31,660		34,248		44,472	
たな卸資産		220,507		183,788		189,547	
繰延税金資産		8,702		11,471		12,602	
その他		49,196		45,836		41,318	
貸倒引当金		36,228		37,349		36,537	
<b>流動資産合計</b>		<b>480,965</b>	<b>22.6</b>	<b>447,309</b>	<b>21.8</b>	<b>503,911</b>	<b>24.1</b>
<b>固定資産</b>							
<b>1.有形固定資産</b>							
建物・構築物		393,602		359,822		366,049	
土地		953,237		936,591		894,428	
建設仮勘定		10,684		26,857		24,648	
その他		18,198		17,682		17,587	
減価償却累計額		144,193		135,997		139,759	
<b>有形固定資産合計</b>		<b>1,231,529</b>	<b>58.0</b>	<b>1,204,956</b>	<b>58.6</b>	<b>1,162,954</b>	<b>55.6</b>
<b>2.無形固定資産</b>		<b>55,160</b>	<b>2.6</b>	<b>55,298</b>	<b>2.7</b>	<b>55,171</b>	<b>2.6</b>
<b>3.投資その他の資産</b>							
投資有価証券		111,489		81,921		117,254	
差入保証金・敷金		181,271		186,660		185,913	
繰延税金資産		3,747		8,064		3,751	
その他		87,470		98,361		87,595	
貸倒引当金		26,344		27,876		25,581	
<b>投資その他の資産合計</b>		<b>357,634</b>	<b>16.8</b>	<b>347,130</b>	<b>16.9</b>	<b>368,932</b>	<b>17.7</b>
<b>固定資産合計</b>		<b>1,644,324</b>	<b>77.4</b>	<b>1,607,385</b>	<b>78.2</b>	<b>1,587,058</b>	<b>75.9</b>
<b>資産合計</b>		<b>2,125,290</b>	<b>100.0</b>	<b>2,054,695</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>

(単位 百万円)

科 目	当中間連結会計期間末 (16.9.30現在)		前中間連結会計期間末 (15.9.30現在)		前連結会計年度 (16.3.31現在)	
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	構成比
<b>( 負 債 の 部 )</b>		%		%		%
<b>流動負債</b>						
支払手形・営業未払金	25,767		20,176		72,002	
短期借入金	151,473		226,577		171,423	
コマーシャル・ペーパー	65,400		83,400		34,000	
一年内返済予定長期借入金	133,014		113,847		120,718	
一年内償還予定社債	57,713		92,323		77,523	
未払法人税等	6,048		1,287		762	
繰延税金負債	39		3		-	
預り金	182,199		182,261		181,456	
賞与引当金	2,826		2,636		2,705	
その他	69,621		63,190		59,639	
<b>流動負債合計</b>	<b>694,103</b>	<b>32.7</b>	<b>785,703</b>	<b>38.3</b>	<b>720,231</b>	<b>34.4</b>
<b>固定負債</b>						
社債	260,595		251,508		255,108	
長期借入金	420,993		415,899		389,856	
繰延税金負債	3,532		-		6,533	
退職給付引当金	4,865		4,526		4,747	
役員退職慰労引当金	335		293		313	
預り保証金・敷金	174,348		174,904		168,357	
長期預り金	244,027		185,925		229,102	
その他	2,980		1,025		935	
<b>固定負債合計</b>	<b>1,111,679</b>	<b>52.3</b>	<b>1,034,083</b>	<b>50.3</b>	<b>1,054,953</b>	<b>50.5</b>
<b>負債合計</b>	<b>1,805,782</b>	<b>85.0</b>	<b>1,819,786</b>	<b>88.6</b>	<b>1,775,184</b>	<b>84.9</b>
<b>(少数株主持分)</b>						
少数株主持分	11,562	0.5	10,990	0.5	11,910	0.6
<b>(資本の部)</b>						
資本金	122,805	5.8	86,787	4.2	122,805	5.9
資本剰余金	132,745	6.2	96,821	4.7	132,744	6.3
利益剰余金	45,079	2.1	36,921	1.8	38,571	1.8
その他有価証券評価差額金	10,665	0.5	5,454	0.3	14,419	0.7
為替換算調整勘定	2,834	0.1	1,801	0.1	4,262	0.2
自己株式	515	0.0	266	0.0	403	0.0
<b>資本合計</b>	<b>307,945</b>	<b>14.5</b>	<b>223,917</b>	<b>10.9</b>	<b>303,875</b>	<b>14.5</b>
<b>負債、少数株主持分及び資本合計</b>	<b>2,125,290</b>	<b>100.0</b>	<b>2,054,695</b>	<b>100.0</b>	<b>2,090,970</b>	<b>100.0</b>

## 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 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
営 業 収 益	259,758	100.0	206,967	100.0	573,861	100.0
営 業 原 価	199,224	76.7	156,050	75.4	435,077	75.8
<b>売 上 総 利 益</b>	<b>60,533</b>	<b>23.3</b>	<b>50,916</b>	<b>24.6</b>	<b>138,783</b>	<b>24.2</b>
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	20,864	8.0	16,581	8.0	42,807	7.5
<b>営 業 利 益</b>	<b>39,668</b>	<b>15.3</b>	<b>34,335</b>	<b>16.6</b>	<b>95,976</b>	<b>16.7</b>
営 業 外 収 益	1,328	0.5	1,047	0.5	2,272	0.4
受 取 利 息 及 び 受 取 配 当 金	910		568		983	
そ の 他	417		478		1,289	
営 業 外 費 用	14,689	5.7	16,954	8.2	32,272	5.6
支 払 利 息 及 び コマ-シ ャ ル ・ ハ ー バ - 利 息	10,143		12,193		23,544	
そ の 他	4,546		4,760		8,728	
<b>経 常 利 益</b>	<b>26,307</b>	<b>10.1</b>	<b>18,428</b>	<b>8.9</b>	<b>65,976</b>	<b>11.5</b>
特 別 利 益	6	0.0	0	0.0	-	-
特 別 損 失	5,449	2.1	8,888	4.3	50,393	8.8
<b>税 金 等 調 整 前 中 間 ( 当 期 ) 純 利 益</b>	<b>20,864</b>	<b>8.0</b>	<b>9,540</b>	<b>4.6</b>	<b>15,582</b>	<b>2.7</b>
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	5,591	2.1	1,296	0.6	1,036	0.2
法 人 税 等 調 整 額	3,530	1.4	2,790	1.3	6,333	1.1
少 数 株 主 利 益	917	0.3	783	0.4	1,892	0.3
<b>中 間 ( 当 期 ) 純 利 益</b>	<b>10,824</b>	<b>4.2</b>	<b>4,669</b>	<b>2.3</b>	<b>6,320</b>	<b>1.1</b>

## 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 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前連結会計年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)	
	金 額		金 額		金 額	
<b>(資本剰余金の部)</b>						
資本剰余金期首残高		132,744		96,821		96,821
資本剰余金増加高						
自己株式処分差益	1		0		1	
増資による新株の発行	-	1	-	0	35,921	35,922
<b>資本剰余金中間期末(期末)残高</b>		<b>132,745</b>		<b>96,821</b>		<b>132,744</b>
<b>(利益剰余金の部)</b>						
利益剰余金期首残高		38,571		34,692		34,692
利益剰余金増加高						
中間(当期)純利益		10,824		4,669		6,320
利益剰余金減少高						
配当金	4,279		2,440		2,440	
役員賞与	23		-		-	
連結子会社の除外・合併による利益剰余金減少高	14	4,317	-	2,440	0	2,441
<b>利益剰余金中間期末(期末)残高</b>		<b>45,079</b>		<b>36,921</b>		<b>38,571</b>

## 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16年4月1日から 平成16年9月30日まで)	(平成15年4月1日から 平成15年9月30日まで)	(平成15年4月1日から 平成16年3月31日まで)
		金 額	金 額	金 額
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 税金等調整前中間(当期)純利益		20,864	9,540	15,582
2. 減価償却費		6,458	6,314	12,210
3. 貸倒引当金の増加額又は減少額( )		453	200	2,905
4. 退職給付引当金の増加額		117	-	437
5. 特別固定資産処分損等		2,694	8,738	49,414
6. 固定資産除却損		388	136	539
7. 投資有価証券売却益		6	0	-
8. 投資有価証券売却損		-	-	286
9. 投資有価証券評価損		66	11	143
10. 受取利息及び受取配当金		910	568	983
11. 支払利息及びコーポレート・バーク・利息		10,143	12,193	23,544
12. 販売用不動産エクイティの増加額( )又は減少額		12,812	6,268	16,492
13. 売上債権の増加額( )又は減少額		9,079	4,257	11,360
14. たな卸資産の増加額		30,959	22,506	22,032
15. 営業貸付金の増加額( )又は減少額		4,537	4,468	7,533
16. 仕入債務の増加額又は減少額( )		46,235	34,616	17,224
17. 前受金の増加額又は減少額( )		11,078	9,675	2,336
18. その他		2,445	31,076	15,312
小 計		10,937	39,500	55,492
19. 利息及び配当金の受取額		905	570	962
20. 利息の支払額		10,390	12,364	23,662
21. 法人税等の還付又は支払額( )		795	1,085	824
営業活動によるキャッシュ・フロー		21,217	50,208	33,617
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 有形固定資産の取得による支出		79,304	22,257	34,189
2. 有形固定資産の売却による収入		3,278	3,027	18,095
3. 投資有価証券の取得による支出		1,445	459	21,966
4. 投資有価証券の売却・減資による収入		62	672	768
5. 出資金による支出		50	-	10,324
6. 出資金の売却・減資による収入		-	-	8,000
7. 差入保証金・敷金による支出		1,621	2,457	8,334
8. 差入保証金・敷金の流動化・返還による収入		3,232	1,162	5,489
9. 預り保証金・敷金の返還による支出		12,224	17,559	36,062
10. 預り保証金・敷金による収入		18,236	13,869	25,851
11. 共同投資事業出資預託金の受入による収入		54,513	46,126	112,943
12. 共同投資事業出資預託金の返還による支出		47,636	63,308	76,247
13. その他		2,081	5,376	3,469
投資活動によるキャッシュ・フロー		65,038	35,806	12,508
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
1. 短期借入金の純増減		19,950	2,173	57,328
2. コーポレート・バークの純増減		31,400	19,300	30,100
3. 社債の発行による収入		60,000	75,000	85,000
4. 社債の償還による支出		74,323	93,009	114,209
5. 長期借入金による収入		104,600	117,400	152,300
6. 長期借入金の返済による支出		61,166	71,080	125,151
7. 株式の発行による収入		-	-	71,939
8. 自己株式の取得による支出		110	41	177
9. 配当金の支払額		4,279	2,441	2,444
10. 少数株主への配当金の支払額		148	123	251
11. 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		8,569	21,344	6,432
12. その他		863	30,458	44,277
財務活動によるキャッシュ・フロー		45,453	94,633	17,422
<b>現金及び現金同等物に係る換算差額</b>		328	325	1,762
<b>現金及び現金同等物の増加額又は減少額( )</b>		40,473	8,293	36,768
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		132,476	95,703	95,703
<b>子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額</b>		30	-	-
<b>合併により受け入れた現金及び現金同等物</b>		-	-	4
<b>現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高</b>		91,971	103,996	132,476



## 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 26 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、新都心リアルエステート(株)等であります。

なお、前連結会計年度まで連結子会社であった(株)ユニバーサルインシュアランスは、(株)ユニバーサルホームに対し同社の地盤調査業務を移管したことにともない、総資産、売上高、中間純利益および利益剰余金等が、いずれも中間連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないこととなったため、当中間連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

#### (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、泉不動産(株)および(株)クペーレの中間決算日は 8 月末日であります。

中間連結財務諸表の作成にあたっては、中間連結決算日との差が 3 ヶ月以内であるため、当該子会社の中間決算日時点の財務諸表を使用し、中間連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

なお、他の連結子会社の中間決算日はいずれも中間連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

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、その他は移動平均法による原価法によっております。

#### デリバティブ

時価法によっております。

#### たな卸資産

主として個別法に基づく原価法によっております。

### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

#### 有形固定資産

当社および国内連結子会社は、建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、中間財務諸表作成基準注解 2 により、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分する方法によっております。

なお、一部国内連結子会社は平成 10 年 4 月 1 日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しており、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。

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

#### 無形固定資産

ソフトウェア（自社利用分）については、社内における見込利用可能期間（5 年）による定額法を採用しております。

#### 投資その他の資産

長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。

### (3) 重要な引当金の計上基準

#### 貸倒引当金

連結会社相互間債権債務消去後の営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

#### 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当中間連結会計期間の負担額を計上しております。

#### 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、当中間連結会計期間末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。

#### 役員退職慰労引当金

国内連結子会社 2 社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく中間期末要支払額を計上しております。

### (4) 重要なリース取引の処理方法

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

## (5) 重要なヘッジ会計の方法

## ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、振当処理の要件を満たしている為替予約については振当処理を、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

## ヘッジ手段とヘッジ対象

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

## ヘッジ方針

社内規程等に基づき金利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りリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

## (注 記 事 項)

## 1. 中間連結貸借対照表に関する事項

	当中間連結会計期間末	前中間連結会計期間末	前連結会計年度
(1) 担保提供資産	38,486 百万円	38,835 百万円	38,610 百万円
担保に提供しているもの の連結手続上消去されて いる子会社株式	- 百万円	303 百万円	- 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	764 百万円	286 百万円	278 百万円
保証予約	9 百万円	9 百万円	9 百万円

## (3) 販売用不動産エクイティ

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

## (4) 特別目的会社への売却取引

当社は、保有ビル 8 棟を住友信託銀行(株)に信託し、その信託受益権を平成 15 年 9 月 30 日に特別目的会社であるエスエフオフィスネットワーク有限会社に鑑定評価書に基づく時価 38,965 百万円で譲渡いたしました。ただし、同社に譲渡対価相当額の 5% を超える匿名組合出資を行っていること等から、当該資産に係るリスクと経済価値のほとんどすべてが譲受人である特別目的会社を通じて他の者に移転していると認められないため、平成 12 年 7 月 31 日付「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」に基づき、当該取引を金融取引として会計処理しております。

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

なお、対象資産の当中間連結会計期間末における帳簿残高は次のとおりであります。

科 目	金 額
建物・構築物	7,031 百万円
土地	29,635 百万円
有形固定資産「その他」	106 百万円
無形固定資産	1,713 百万円

**2 . 中間連結損益計算書に関する事項**

特別損失の主な内訳

特別固定資産処分損等 2,694 百万円

今後の固定資産に係わる減損会計導入に対処して、減損対象になると判断される固定資産の前倒し対応を図る方針に基づき処分した固定資産処分損等であり、その内訳は土地売却損 1,876 百万円、建物等売却損 818 百万円であります。

役員退職慰労金 2,270 百万円

当社は、第 71 期定時株主総会決議により、取締役報酬を業績連動型報酬制度に一本化するのに伴い、従前の役員退職慰労金支給規程に基づき、対象となる取締役に精算支給するものであります。支給時期は各人が取締役、執行役員のいずれをも退任したときとし、同総会終了をもって退任した取締役に支給した金額を除く 2,015 百万円を固定負債の「その他」に含めております。

**3 . 中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する事項**

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

	<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	91,968 百万円	103,993 百万円	132,473 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	91,971 百万円	103,996 百万円	132,476 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

前中間連結会計期間(平成15年4月1日から平成15年9月30日まで)

(単位 百万円)

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

前連結会計年度(平成15年4月1日から平成16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	201,307	213,284	112,818	39,528	6,921	573,861	-	573,861
(2) セグメント間の 内部営業収益又は振替高	1,469	18	12,267	280	4,006	18,040	(18,040)	-
計	202,776	213,302	125,085	39,808	10,927	591,901	(18,040)	573,861
営業費用	150,119	181,022	116,875	31,270	10,525	489,813	(11,928)	477,885
営業利益	52,657	32,280	8,210	8,538	401	102,088	(6,111)	95,976
資産、減価償却費 及び資本的支出								
資産	1,481,757	261,678	26,024	17,694	91,215	1,878,370	212,599	2,090,970
減価償却費	11,211	92	165	290	90	11,850	359	12,210
資本的支出	33,469	472	165	356	90	34,554	311	34,865

(注)

1. 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して区分しております。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりです。

不動産賃貸 : オフィスビル、マンション等の賃貸・管理

不動産販売 : 中高層住宅、戸建住宅および宅地の分譲

完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築および改修工事

不動産流通 : 不動産の仲介および販売代理受託

その他 : フィットネス事業、飲食業、ファイナンス事業など

3. 特定目的会社等を利用した不動産事業に係る事業収益および分配金は、当該特定目的会社等の保有する物件の性格ならびに保有目的から、不動産賃貸セグメントの営業収益に含めております。

4. 営業費用のうち「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、当中間連結会計期間 4,376 百万円、前中間連結会計期間 2,240 百万円、前連結会計年度 5,147 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 213,572 百万円、前中間連結会計期間 193,833 百万円、前連結会計年度 253,383 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。

7. 当社グループの「巡航成長 3 ヶ年計画」開始に際し、当連結会計年度より事業推進体制を刷新したことを契機に、各事業セグメントの営業活動の貢献度並びに各事業セグメント間の比較を、より迅速、明確かつ容易にする為、一部連結子会社の一般管理部門に属する費用および資産については配賦不能営業費用および全社資産にすることと致しました。

この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べ、「流通セグメント」については営業費用は 1,339 百万円少なく、営業利益は同額多く、資産は 12,515 百万円少なく、減価償却費は 12 百万円少なく、資本的支出は 33 百万円少なく計上され、「消去又は全社」については営業費用は 1,339 百万円多く、営業利益は同額少なく、資産は 12,515 百万円多く、減価償却費は 12 百万円多く、資本的支出は 33 百万円多く計上されております。

**[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、海外営業収益は連結営業収益の 10%未満であるため、記載を省略しております。



## リース取引

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。

**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 (16.4.1～16.9.30)	前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)	前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)
完成工事	百万円 70,180	百万円 61,708	百万円 116,040

(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 (16.4.1～16.9.30)		前中間連結会計期間 (15.4.1～15.9.30)		前連結会計年度 (15.4.1～16.3.31)	
	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 86,093	戸・件 1,904	百万円 42,961	戸・件 1,081	百万円 206,975	戸・件 4,358
宅地分譲	1,944	31	2,138	43	5,333	115
その他	576	-	223	-	975	-
合 計	88,615	1,935	45,323	1,124	213,284	4,473

(注) 上記金額は消費税等を含んでおりません。

なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外での販売の実績を把握することは困難であります。

**有 価 証 券**

当中間連結会計期間末 (平成 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

(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。

前中間連結会計期間末 (平成 15 年 9 月 30 日現在)

## 1. 時価のある有価証券

## (1) 満期保有目的の債券

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,195 百万円	1,193 百万円	2 百万円

## (2) その他有価証券

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

## 2. 時価評価されていない主な有価証券および中間連結貸借対照表計上額

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

(注) 優先出資証券等のうち 34,248 百万円については、中間連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

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

前連結会計年度末(平成 16 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	1,207 百万円	1,206 百万円	0 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	62,296	86,690	24,394
その他	856	792	63
合計	63,152	87,483	24,331

## 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	5,947
非上場株式(を除く)	3,477
優先出資証券等	65,290

(注) 優先出資証券等のうち 44,472 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

EDINETにより開示を行うため記載を省略しております。