



平成 17年 3月期 個別中間財務諸表の概要

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 中間配当制度の有無 無
 単元株制度採用の有無 有 (1単元 1,000株)

1. 16年 9月中間期の業績(平成 16年 4月 1日 ~ 平成 16年 9月 30日)

(1)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	218,242	30.4	29,116	20.0	18,757	65.4
15年 9月中間期	167,350	4.6	24,257	3.7	11,339	19.5
16年 3月期	486,885		74,707		50,612	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
16年 9月中間期	8,581	502.5	18.05	
15年 9月中間期	1,424	76.9	3.50	
16年 3月期	2,886		7.03	

(注) 期中平均株式数 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 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)配当状況

	1株当たり 中間配当金		1株当たり 年間配当金	
	円	銭	円	銭
16年 9月中間期	-		-	
15年 9月中間期	-		-	
16年 3月期	-		9.00	

(3)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	百万円	百万円	%	円	銭	
16年 9月中間期	1,987,058		295,120		14.9	620.76		
15年 9月中間期	1,901,395		212,578		11.2	522.78		
16年 3月期	1,944,508		294,634		15.2	619.62		

(注) 期末発行済株式数 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
 期末自己株式数 16年 9月中間期 667,273 株 15年 9月中間期 453,608 株 16年 3月期 580,400 株

2. 17年 3月期の業績予想(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		1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	銭	円	銭
	533,000		54,500		22,000	9.00	9.00	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 46 円 27 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8~10ページを参照して下さい。

中間貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期中間会計期間末 (16.9.30現在)		前中間会計期間末 (15.9.30現在)		前事業年度 (16.3.31現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(資産の部)		%		%		%
流動資産						
現金・預金	79,230		92,613		121,742	
受取手形	1,782		54		38	
営業未収金	23,053		16,207		26,421	
販売用不動産エクイティ	31,660		34,248		44,472	
たな卸資産	214,158		178,043		183,107	
関係会社短期貸付金	424,802		452,957		423,230	
その他	39,392		40,288		36,166	
貸倒引当金	41		20		41	
流動資産合計	814,038	41.0	814,392	42.8	835,138	42.9
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	187,694		157,281		162,867	
土地	455,470		406,572		394,126	
建設仮勘定	10,684		26,716		24,116	
その他	4,266		3,935		4,074	
有形固定資産合計	658,116	33.1	594,506	31.3	585,183	30.1
2.無形固定資産						
借地権	53,958		53,958		53,958	
その他	650		671		638	
無形固定資産合計	54,608	2.7	54,629	2.9	54,596	2.8
3.投資その他の資産						
投資有価証券	103,906		74,522		109,579	
差入保証金・敷金	208,515		211,923		210,193	
その他	147,894		151,451		149,845	
貸倒引当金	20		31		29	
投資その他の資産合計	460,295	23.2	437,865	23.0	469,590	24.2
固定資産合計	1,173,020	59.0	1,087,002	57.2	1,109,370	57.1
資産合計	1,987,058	100.0	1,901,395	100.0	1,944,508	100.0

(単位 百万円)

科目	当中間会計期間末 (16.9.30現在)		前中間会計期間末 (15.9.30現在)		前事業年度 (16.3.31現在)	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	構成比
(負債の部)		%		%		%
流動負債						
支払手形	2,953		468		5,724	
営業未払金	18,226		14,822		56,398	
短期借入金	135,575		192,975		154,725	
コマースナル・ペーパー	65,400		83,400		34,000	
一年内返済予定長期借入金	118,276		105,787		110,330	
一年内償還予定社債	57,713		92,323		77,523	
未払法人税等	2,562		28		65	
預り金	174,545		174,950		171,792	
賞与引当金	638		634		638	
その他の	65,667		61,844		52,977	
流動負債合計	641,557	32.3	727,234	38.2	664,173	34.1
固定負債						
社債	260,895		251,808		255,408	
長期借入金	405,105		391,748		368,834	
退職給付引当金	1,718		1,609		1,694	
預り保証金・敷金	132,559		129,980		123,617	
長期預り金	244,525		186,435		229,612	
その他の	5,576				6,533	
固定負債合計	1,050,379	52.8	961,582	50.6	985,700	50.7
負債合計	1,691,937	85.1	1,688,816	88.8	1,649,874	84.8
(資本の部)						
資本金	122,805	6.2	86,787	4.6	122,805	6.3
資本剰余金						
資本準備金	132,742		96,821		132,742	
その他資本剰余金	2		0		1	
資本剰余金合計	132,745	6.7	96,821	5.1	132,744	6.8
利益剰余金						
利益準備金	5,507		5,507		5,507	
中間(当期)未処分利益	23,852		18,088		19,550	
利益剰余金合計	29,359	1.5	23,595	1.2	25,057	1.3
その他有価証券評価差額金	10,726	0.5	5,640	0.3	14,430	0.8
自己株式	515	0.0	266	0.0	403	0.0
資本合計	295,120	14.9	212,578	11.2	294,634	15.2
負債・資本合計	1,987,058	100.0	1,901,395	100.0	1,944,508	100.0

中間損益計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別		当中間会計期間 (16.4.1 ~ 16.9.30)		前中間会計期間 (15.4.1 ~ 15.9.30)		前事業年度 (15.4.1 ~ 16.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	百分比
		%		%		%		%
営 業 収 益	218,242	100	167,350	100	486,885	100		
営 業 原 価	173,508	79.5	131,224	78.4	380,293	78.1		
売 上 総 利 益	44,733	20.5	36,125	21.6	106,592	21.9		
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	15,617	7.2	11,867	7.1	31,884	6.6		
営 業 利 益	29,116	13.3	24,257	14.5	74,707	15.3		
営 業 外 収 益	3,835	1.8	3,439	2.1	7,080	1.5		
受 取 利 息 ・ 受 取 配 当 金	3,500		3,135		6,147			
そ の 他	335		304		932			
営 業 外 費 用	14,194	6.5	16,358	9.8	31,176	6.4		
支 払 利 息 ・ 社 債 利 息	9,609		11,299		21,994			
そ の 他	4,584		5,058		9,181			
経 常 利 益	18,757	8.6	11,339	6.8	50,612	10.4		
特 別 利 益	6	0.0	0	0.0	-	-		
特 別 損 失	4,268	2.0	8,842	5.3	45,439	9.3		
税 引 前 中 間 (当 期) 純 利 益	14,495	6.6	2,497	1.5	5,173	1.1		
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	2,215	1.0	26	0.0	63	0.0		
法 人 税 等 調 整 額	3,699	1.7	1,047	0.6	2,224	0.5		
中 間 (当 期) 純 利 益	8,581	3.9	1,424	0.9	2,886	0.6		
前 期 繰 越 利 益	15,270		16,664		16,664			
中 間 (当 期) 未 処 分 利 益	23,852		18,088		19,550			

中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 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。

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法によっております。

その他有価証券

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。

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。

(2) デリバティブ

時価法によっております。

(3) たな卸資産

個別法に基づく原価法によっております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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、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。

(2) 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。

(3) 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. 繰延資産の処理方法

社債発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

4. 引当金の計上基準

(1) 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。

(2) 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会計期間の負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期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、当期の発生額を翌期に一括費用処理する方法によっております。

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

(1) 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。

(2) 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
金利スワップ	借入金、社債及び預り金

(3) 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。

(4) 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。

7. その他中間財務諸表のため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。

(注 記 事 項)

1. 中間貸借対照表に関する事項

	当中間会計期間末	前中間会計期間末	前事業年度末
(1) 担保提供資産	38,486 百万円	39,139 百万円	38,610 百万円
(2) 保証債務等			
保証債務	624 百万円	167 百万円	170 百万円
保証予約	1,066 百万円	1,330 百万円	1,300 百万円
(3) 有形固定資産の 減価償却累計額	117,400 百万円	111,954 百万円	113,424 百万円

(4) 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、当中間期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。

(5) 特別目的会社への売却取引

固定資産のうち以下の資産については、住友信託銀行(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、当社は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当社の中間貸借対照表に計上するとともに、特別目的会社との間で授受された金額25,000百万円については、預り金として計上しております。

中間期末において以下の資産が固定資産のそれぞれの科目の残高に含まれておりません。

対象資産：賃貸用オフィスビル8棟の信託受益権	
科 目	金 額
建物	7,012 百万円
土地	29,635 百万円
有形固定資産「その他」	124 百万円
借地権	1,713 百万円

2. 中間損益計算書に関する事項

(1) 特別損失の主な内訳

特別固定資産処分損等 1,841 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 1,101 百万円、建物等売却損 740 百万円であります。

役員退職慰労金 2,270 百万円

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。

(2) 減価償却実施額	<u>当中間会計期間</u>	<u>前中間会計期間</u>	<u>前事業年度</u>
	4,454 百万円	4,092 百万円	7,944 百万円

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。

有 価 証 券

子会社株式で時価のあるもの

当中間会計期間末(平成16年9月30日現在)

(単位:百万円)

種 類	中間貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	85,155	83,150

前中間会計期間末(平成15年9月30日現在)

(単位:百万円)

種 類	中間貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	71,915	69,910

前事業年度末(平成16年3月31日現在)

(単位:百万円)

種 類	貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
子会社株式	2,005	102,534	100,529