

平成 15年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 15年 5月 22日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東大
本社所在都道府県 東京都

コード番号 8830 (URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>)

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

決算取締役会開催日 平成 15年 5月 22日

中間配当制度の有無 無

定時株主総会開催日 平成 15年 6月 27日

単元株制度採用の有無 有(1単元 1,000株)

1. 15年 3月期の業績 (平成 14年 4月 1日 ~ 平成 15年 3月 31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	%
15年 3月期	441,149	11.9	68,121	9.5	44,317	25.6
14年 3月期	394,258	15.6	62,192	16.4	35,282	46.8

	当期純利益		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整 後1株当たり 当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
15年 3月期	2,877	84.1	7.07	-	1.4	2.4	10.0
14年 3月期	18,119	-	44.51	-	9.1	2.0	8.9

(注) 期中平均株式数 15年 3月期 406,898,095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、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

(2)配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中間 円 銭	期末 円 銭			
15年 3月期	6.00	-	6.00	2,440	84.8	1.2
14年 3月期	6.00	-	6.00	2,442	13.5	1.2

(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	%	円 銭
15年 3月期	1,862,869	203,606	10.9	500.64
14年 3月期	1,802,269	205,778	11.4	505.54

(注) 期末発行済株式数 15年 3月期 406,691,078株 14年 3月期 407,043,009株

期末自己株式数 15年 3月期 394,900株 14年 3月期 42,969株

2. 16年 3月期の業績予想 (平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間 円 銭	期末 円 銭	円 銭
中間期	175,000	11,000	5,500	-	-	-
通期	490,000	50,000	4,000	-	6.00	6.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益 (通期) 9円 84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もとづいており、実際の業績は予想と異なることがあります。

なお、上記予想に関する事項は、添付資料の6~8ページを参照してください。

貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期別	当期末 (15.3.31現在)		前期末 (14.3.31現在)		増減	
		金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
(資産の部)							
流動資産							
現金・預金		78,281		72,587		5,694	
受取手形		89		16		72	
営業未収入金		25,741		18,136		7,605	
有価証券		14		24		9	
販売用不動産エクイティ		27,980		21,915		6,065	
販売用住宅・宅地		33,407		21,027		12,379	
住宅・宅地仕掛勘定		89,038		74,759		14,278	
開発用土地		33,452		53,121		19,668	
未成工事支出金		1,756		1,975		219	
前払費用		9,597		9,241		355	
繰延税金資産		8,681		19,317		10,636	
関係会社短期貸付金		456,383		487,905		31,522	
その他		18,137		10,456		7,680	
貸倒引当金		20		10		10	
流動資産合計		782,541	42.0	790,475	43.9	7,933	1.0
固定資産							
1.有形固定資産							
建物		162,792		157,173		5,619	
構築物		1,783		1,571		212	
機械・装置		1,726		1,727		1	
車両・運搬具		10		13		3	
工具器具・備品		782		763		18	
土地		407,289		410,460		3,170	
建設仮勘定		13,782		27,114		13,331	
有形固定資産合計		588,167	31.6	598,825	33.2	10,657	1.8
2.無形固定資産							
借地権		53,958		55,666		1,708	
ソフトウェア		112		40		71	
その他		571		554		16	
無形固定資産合計		54,641	2.9	56,262	3.1	1,620	2.9
3.投資その他の資産							
投資有価証券		57,334		40,611		16,722	
関係会社株式		53,525		47,977		5,548	
出資金		53,318		41,021		12,296	
長期貸付金		192		47		144	
関係会社長期貸付金		40,766		21,628		19,138	
長期前払費用		4,395		4,827		432	
繰延税金資産		10,774		1,066		9,708	
差入保証金・敷金		210,862		193,308		17,554	
その他		6,381		6,283		98	
貸倒引当金		30		63		33	
投資その他資産合計		437,519	23.5	356,706	19.8	80,812	22.7
固定資産合計		1,080,328	58.0	1,011,794	56.1	68,533	6.8
資産合計		1,862,869	100.0	1,802,269	100.0	60,599	3.4

(単位 百万円)

科 目	期 別	当期末 (15.3.31現在)		前期末 (14.3.31現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
(負債の部)							
流動負債							
支 払 手 形		1,634		986		647	
営 業 未 払 金		47,415		29,427		17,987	
短 期 借 入 金		210,225		240,620		30,395	
コマ - シャル・ペ - パ -		64,100		63,900		200	
一年内返済予定長期借入金		109,926		158,014		48,087	
一年内償還予定社債		99,147		78,800		20,347	
未 払 金		1,209		2,135		925	
未 払 費 用		26,741		17,046		9,694	
未 払 法 人 税 等		69		52		17	
未 払 消 費 税 等		1,103		-		1,103	
前 受 金		23,560		21,798		1,761	
未 成 工 事 受 入 金		5,815		5,995		180	
預 り 金		137,534		68,867		68,666	
賞 与 引 当 金		896		489		407	
そ の 他		1,676		4,907		3,230	
流動負債合計		731,054	39.3	693,041	38.5	38,013	5.5
固定負債							
社 債		262,993		263,084		91	
長 期 借 入 金		339,302		323,287		16,014	
退 職 給 付 引 当 金		1,529		1,310		218	
預 り 保 証 金 ・ 敷 金		133,609		129,153		4,456	
長 期 預 り 金		190,774		186,572		4,201	
そ の 他		-		42		42	
固定負債合計		928,208	49.8	903,450	50.1	24,758	2.7
負債合計		1,659,263	89.1	1,596,491	88.6	62,771	3.9
(資本の部)							
資 本 金		-		86,787	4.8		
資 本 準 備 金		-		96,821	5.4		
利 益 準 備 金		-		5,507	0.3		
そ の 他 の 剰 余 金		-		-			
当 期 未 処 分 利 益		-		18,669			
そ の 他 の 剰 余 金 合 計		-		18,669	1.0		
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		-		1,977	0.1		
自 己 株 式		-		30	0.0		
資本合計		-	-	205,778	11.4		
資 本 金		86,787	4.6	-	-		
資 本 剰 余 金		-		-			
資 本 準 備 金		96,821		-			
資 本 剰 余 金 合 計		96,821	5.2	-	-		
利 益 剰 余 金		-		-			
利 益 準 備 金		5,507		-			
当 期 未 処 分 利 益		19,104		-			
利 益 剰 余 金 合 計		24,611	1.3	-	-		
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額 金		4,389	0.2	-	-		
自 己 株 式		224	0.0	-	-		
資本合計		203,606	10.9	-	-		
負債・資本合計		1,862,869	100.0	1,802,269	100.0	60,599	3.4

損益計算書

(単位 百万円)

期別 科目	当期 (14.4.1 ~ 15.3.31)		前期 (13.4.1 ~ 14.3.31)		増減 金額
	金額	百分比	金額	百分比	
営業収益		%		%	
不動産賃貸事業収益	174,248		159,537		
不動産販売事業収益	179,343		168,056		
完成工事事業収益	82,052		61,714		
その他の事業収益	5,505	441,149	4,949	394,258	46,891
営業原価					
不動産賃貸事業原価	134,082		121,423		
不動産販売事業原価	145,103		135,982		
完成工事事業原価	65,070		49,104		
その他の事業原価	270	344,527	477	306,987	37,540
売上総利益		96,622		87,270	9,351
販売費及び一般管理費		28,500		25,078	3,421
営業利益		68,121		62,192	5,929
営業外収益					
受取利息及び受取配当金	7,881		6,107		
その他の	744	8,625	602	6,709	1,916
営業外費用					
支払利息	15,273		15,901		
社債利息	8,223		10,270		
その他の	8,932	32,429	7,447	33,619	1,189
経常利益		44,317		35,282	9,035
特別利益					
投資有価証券売却益	-		3		
関係会社清算分配金	-	-	0	4	4
特別損失					
特別固定資産処分損等	32,483		-		
固定資産売却損	-		132		
固定資産除却損	163		143		
投資有価証券評価損	4,254		3,607		
関係会社株式評価損	1,374		-		
その他の	607	38,882	87	3,971	34,911
税引前当期純利益		5,435		31,314	25,879
住民税	54		52		
法人税等調整額	2,504	2,558	13,143	13,195	10,637
当期純利益		2,877		18,119	15,242
前期繰越利益		16,227		549	
当期未処分利益		19,104		18,669	

利益処分案

(単位 百万円)

科 目	当 期 〔平成 15年 6月 27日〕 〔定時株主総会付議予定〕	前 期
当 期 未 処 分 利 益	19,104	18,669
合 計	19,104	18,669
利 益 処 分 額		
配 当 金	2,440	2,442
	(1株につき6円)	(1株につき6円)
次 期 繰 越 利 益	16,664	16,227

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法(定額法)によっております。

(2) 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。

(3) その他有価証券

時価のあるもの

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. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法によっております。

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によっております。

4. 固定資産の減価償却または償却の方法

(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。

なお、耐用年数及び残存価額は、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。

5. 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。

6. 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期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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

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。

7. 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。

8. 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権債務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。

9. その他財務諸表作成のための重要な事項

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に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(会計処理の変更)**1. 自己株式及び法定準備金の取崩等に関する会計基準**

「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)が平成14年4月1日以後に適用されることになったことに伴い、当期から同会計基準によっております。なお、これによる当期の損益に与える影響は軽微であります。

2. 1 株当たり情報

「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)が平成14年4月1日以後開始する事業年度に係る財務諸表から適用されることになったことに伴い、当期から同会計基準によっております。なお、これによる影響はありません。

(注 記 事 項)**1. 貸借対照表に関する事項**

	当 期 末	前 期 末
(1) 担保提供資産	303 百万円	593 百万円
(2) 保証債務	1,628 百万円	25,653 百万円
保証予約債務	3,688 百万円	4,086 百万円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	108,429 百万円	101,868 百万円
(4) 投資評価引当金	-	2,270 百万円

なお、投資評価引当金は関係会社株式から控除して表示しております。

(5) 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。

2. 損益計算書に関する事項**特別固定資産処分損等**

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失等であり、その内訳は土地売却損 8,203 百万円、建物等売却損 8,470 百万円および住友不動産ファイナンス株式会社所有固定資産の処分損見合いに実施した同社債権の債権放棄額 15,810 百万円であります。

有 価 証 券

子会社株式で時価のあるもの

当事業年度末(平成15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	38,345	36,340

前事業年度末(平成14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	53,935	51,930

税 効 果 会 計

1. 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

(平成15年3月31日現在)

繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	6,457 百万円
販売用不動産評価減加算	5,733
その他有価証券評価差額金	3,011
関連会社株式評価損加算	1,967
退職給付引当金繰入超過額	622
その他	1,665
繰延税金資産小計	19,455 百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	19,455 百万円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳

(平成15年3月31日現在)

法定実効税率	42.05 %
(調整)	
税率変更による影響	4.77 %
交際費等の永久差異項目	1.31 %
住民税均等割	0.99 %
その他	2.06 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	47.06 %

3. 地方税法等の一部を改正する法律(平成15年法律第9号)が平成15年3月31日に公布されたことに伴い、当期の繰延税金資産の計算(ただし、平成16年4月1日以降解消が見込まれるものに限る。)に使用した法定実効税率は、前期の42.05%から40.69%に変更されております。その結果、繰延税金資産の金額が359百万円減少し、当期に計上された法人税等調整額が259百万円増加し、その他有価証券評価差額金が100百万円減少しております。

組 織 改 正

(平成15年7月1日付 予定)

1. 経営企画本部と財務経理本部を統合し、企画本部とする。

役 員 の 異 動

(平成15年6月27日付 予定)

1. 昇 格

常務取締役・経営企画本部副本部長

鈴木省三 (現 取締役・経営企画本部副本部長)

(平成15年7月1日付 予定)

2. 取締役委解嘱人事

専務取締役・総務本部長

市川博久 (現 専務取締役・財務経理本部長 兼 総務本部長)

専務取締役・企画本部長

鶴田哲郎 (現 専務取締役・経営企画本部長)

常務取締役・企画本部副本部長

鈴木省三 (現 常務取締役・経営企画本部副本部長)

取締役・企画本部副本部長

浅野博幸 (現 取締役・財務経理本部副本部長)

以 上