



平成 16年 3月期 個別財務諸表の概要

平成 16年 5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 (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 執行役員広報IR部長 氏名 西本芳照 TEL (03) 3346 - 1042
決算取締役会開催日 平成 16年 5月 20日 **中間配当制度の有無** 無
定時株主総会開催日 平成 16年 6月 29日 **単元株制度採用の有無** 有(1単元 1,000株)

1. 16年 3月期の業績(平成 15年 4月 1日 ~ 平成 16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	%
16年 3月期	486,885	10.4	74,707	9.7	50,612	14.2
15年 3月期	441,149	11.9	68,121	9.5	44,317	25.6

	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	%	%	%
16年 3月期	2,886	0.3	7.03	-	1.2	2.7	10.4
15年 3月期	2,877	84.1	7.07	-	1.4	2.4	10.0

(注) 期中平均株式数 16年 3月期 410,410,078 株 15年 3月期 406,898,095 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	期末			
16年 3月期	9.00	-	9.00	4,279	128.0	1.5
15年 3月期	6.00	-	6.00	2,440	84.8	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
16年 3月期	1,944,508	294,634	15.2	619.62
15年 3月期	1,862,869	203,606	10.9	500.64

(注) 期末発行済株式数 16年 3月期 475,505,578 株 15年 3月期 406,691,078 株
 期末自己株式数 16年 3月期 580,400 株 15年 3月期 394,900 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)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		
				中間	期末	
	百万円	百万円	百万円	円 銭	円 銭	円 銭
中間期	214,500	14,500	5,500	-	-	-
通期	535,000	53,000	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8~9ページを参照してください。

貸借対照表

(単位 百万円)

科目	当期末 (16.3.31現在)		前期末 (15.3.31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	121,742		78,281		43,460	
受取手形	38		89		51	
営業未収金	26,421		25,741		680	
有価証券	500		14		485	
販売用不動産エクイティ	44,472		27,980		16,492	
販売用住宅・宅地	77,577		33,407		44,170	
住宅・宅地仕掛勘定	77,214		89,038		11,824	
開発用土地	26,206		33,452		7,246	
未成工事支出金	2,109		1,756		352	
前払費用	9,156		9,597		440	
繰延税金資産	10,852		8,681		2,171	
関係会社短期貸付金	423,230		456,383		33,152	
その他	15,658		18,137		2,478	
貸倒引当金	41		20		21	
流動資産合計	835,138	42.9	782,541	42.0	52,596	6.7
固定資産						
1.有形固定資産						
建物	162,867		162,792		74	
構築物	1,572		1,783		210	
機械・装置	1,714		1,726		11	
車両・運搬具	13		10		3	
工具器具・備品	772		782		9	
土地	394,126		407,289		13,162	
建設仮勘定	24,116		13,782		10,333	
有形固定資産合計	585,183	30.1	588,167	31.6	2,983	0.5
2.無形固定資産						
借地権	53,958		53,958		-	
ソフトウェア	63		112		48	
その他	574		571		3	
無形固定資産合計	54,596	2.8	54,641	2.9	45	0.1
3.投資その他の資産						
投資有価証券	109,579		57,334		52,245	
関係会社株式	54,984		53,525		1,458	
出資金	44,762		53,318		8,555	
長期貸付金	1,180		192		988	
関係会社長期貸付金	39,041		40,766		1,724	
長期前払費用	4,072		4,395		323	
繰延税金資産	-		10,774		10,774	
差入保証金・敷金	210,193		210,862		668	
その他	5,804		6,381		577	
貸倒引当金	29		30		1	
投資その他資産合計	469,590	24.2	437,519	23.5	32,071	7.3
固定資産合計	1,109,370	57.1	1,080,328	58.0	29,042	2.7
資産合計	1,944,508	100.0	1,862,869	100.0	81,638	4.4

(単位 百万円)

科目	期別		当期末 (16.3.31現在)		前期末 (15.3.31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	5,724		1,634		4,090			
営業未払金	56,398		47,415		8,982			
短期借入金	154,725		210,225		55,500			
コマ・シャル・ペ・パ・	34,000		64,100		30,100			
一年内返済予定長期借入金	110,330		109,926		404			
一年内償還予定社債	77,523		99,147		21,624			
未払金	1,188		1,209		21			
未払費用	23,001		26,741		3,739			
未払法人税等	65		69		4			
未払消費税等	667		1,103		435			
前受金	19,430		23,560		4,129			
未成工事受入金	6,480		5,815		665			
預り金	171,792		137,534		34,257			
賞与引当金	638		896		258			
その他の	2,208		1,676		532			
流動負債合計	664,173	34.1	731,054	39.3	66,880		9.1	
固定負債								
社債	255,408		262,993		7,585			
長期借入金	368,834		339,302		29,532			
繰延税金負債	6,533		-		6,533			
退職給付引当金	1,694		1,529		165			
預り保証金・敷金	123,617		133,609		9,991			
長期預り金	229,612		190,774		38,838			
固定負債合計	985,700	50.7	928,208	49.8	57,491		6.2	
負債合計	1,649,874	84.8	1,659,263	89.1	9,389		0.6	
(資本の部)								
資本金								
資本金	122,805	6.3	86,787	4.6	36,018		41.5	
資本剰余金								
資本準備金	132,742		96,821		35,921			
その他資本剰余金								
自己株式処分差益	1		-		1			
資本剰余金合計	132,744	6.8	96,821	5.2	35,922		37.1	
利益剰余金								
利益準備金	5,507		5,507		-			
当期末処分利益	19,550		19,104		445			
利益剰余金合計	25,057	1.3	24,611	1.3	445		1.8	
その他有価証券評価差額金	14,430	0.8	4,389	0.2	18,819		-	
自己株式	403	0.0	224	0.0	178		-	
資本合計	294,634	15.2	203,606	10.9	91,027		44.7	
負債・資本合計	1,944,508	100.0	1,862,869	100.0	81,638		4.4	

損益計算書

(単位:百万円)

科目	当期 (15.4.1 ~ 16.3.31)		前期 (14.4.1 ~ 15.3.31)		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	182,061		174,248		
不動産販売事業収益	209,535		179,343		
完成工事事業収益	90,426		82,052		
その他の事業収益	4,861	486,885	5,505	441,149	45,735
営業原価					
不動産賃貸事業原価	143,377		134,082		
不動産販売事業原価	166,156		145,103		
完成工事事業原価	70,618		65,070		
その他の事業原価	141	380,293	270	344,527	35,765
売上総利益		106,592		96,622	9,969
販売費及び一般管理費		31,884		28,500	3,384
営業利益		74,707		68,121	6,585
営業外収益					
受取利息及び受取配当金	6,147		7,881		
その他	932	7,080	744	8,625	1,545
営業外費用					
支払利息	15,118		15,273		
社債利息	6,875		8,223		
その他	9,181	31,176	8,932	32,429	1,253
経常利益		50,612		44,317	6,294
特別損失					
特別固定資産処分損等	44,529		32,483		
固定資産除却損	482		163		
投資有価証券売却損	204		499		
投資有価証券評価損	84		4,254		
関係会社株式売却損	60		-		
関係会社株式評価損	50		1,374		
その他	26	45,439	107	38,882	6,556
税引前当期純利益		5,173		5,435	261
住民税	63		54		
法人税等調整額	2,224	2,287	2,504	2,558	271
当期純利益		2,886		2,877	9
前期繰越利益		16,664		16,227	
当期末処分利益		19,550		19,104	

利益処分案

(単位 百万円)

科 目	当 期	前 期
	〔平成16年6月29日〕 定時株主総会付議予定	
当 期 未 処 分 利 益	19,550	19,104
利 益 処 分 額		
配 当 金	4,279	2,440
	(1株につき9円)	(1株につき6円)
次 期 繰 越 利 益	15,270	16,664

（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

(1) 社債発行費

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。

(2) 新株発行費

新株発行費は、支出時に全額費用処理する方法によっております。

なお、平成16年3月11日付一般募集による新株式発行（60百万株）ならびに同年3月20日付第三者割当による新株式発行（9百万株）は、引受証券会社が引受価額で引受を行い、これを引受価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する、いわゆる「スプレッド方式」の売買引受契約によっており、発行価格と引受価額との差額が事実上の引受手数料となるため、引受証券会社に対する支払いはありません。この新株式発行に係る発行価格と引受価額との差額の総額3,063百万円は、「従来の方式」（引受証券会社が発行価格で引受を行い、同額で一般投資家に販売する方式をいう。）によれば引受手数料として新株発行費に含めて処理されるべき金額に相当しております。

このため、「従来の方式」によった場合に比べ、当期の資本金および資本準備金の合計額と新株発行費は3,063百万円少なく、経常利益および税引前当期純利益は同額多く計上されております。

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。

（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	38,610 百万円	303 百万円
(2) 保証債務	170 百万円	1,628 百万円
保証予約債務	1,300 百万円	3,688 百万円
(3) 有形固定資産の減価償却累計額	113,424 百万円	108,429 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

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、対象資産の当期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	7,127 百万円
構 築 物	19 百万円
機 械 ・ 装 置	93 百万円
工 具 器 具 ・ 備 品	20 百万円
土 地	29,635 百万円
借 地 権	1,713 百万円

(6) 配当制限

商法施行規則第124条第3号の規定により、配当に充当することが制限されている純資産額は、14,430百万円であります。

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等であり、その内訳は土地売却損16,270百万円、建物等売却損6,108百万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宛債権の債権放棄額22,150百万円でありませす。

リ ー ス 取 引

EDINET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

前事業年度末（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

税 効 果 会 計

1. 繰延税金資産および繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(平成16年3月31日現在)

繰延税金資産	
税務上の繰越欠損金	5,320 百万円
販売用不動産評価減	4,996
関連会社株式評価損	1,988
退職給付引当金	690
その他	1,226
繰延税金資産小計	14,220 百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	14,220 百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	9,901 百万円
繰延税金負債合計	9,901
繰延税金資産の純額	4,319 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16年3月31日現在)

法定実効税率	42.05 %
(調整)	
住民税均等割等	1.22 %
その他	0.94 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	44.21 %

新株式の発行について

平成16年2月23日開催の取締役会において、新株式発行を以下の通り決議し、新株を発行いたしました。

公募による新株式発行

・ 発行新株式数	60,000,000株
・ 発行価額	1株につき金 1,042.6円
・ 発行価額の総額	62,556,000,000円
・ 資本組入額	31,320,000,000円

第三者割当増資による新株式発行

・ 発行新株式数	9,000,000株
・ 発行価額	1株につき金 1,042.6円
・ 発行価額の総額	9,383,400,000円
・ 資本組入額	4,698,000,000円

役員 の 異 動（ 予 定 ）

該当事項はありません。