

# 半 期 報 告 書

(第73期中) 自 平成17年 4月 1日  
至 平成17年 9月30日

住友不動産株式会社

(591073)

第73期中（自平成17年4月1日 至平成17年9月30日）

---

# 半 期 報 告 書

---

- 1 本書は半期報告書を証券取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用して、平成17年12月22日に提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した半期報告書に添付された中間監査報告書を末尾に綴じ込んでおります。

住友不動産株式会社

# 目 次

	頁
第73期中 半期報告書	
【表紙】 .....	1
第一部 【企業情報】 .....	2
第1 【企業の概況】 .....	2
1 【主要な経営指標等の推移】 .....	2
2 【事業の内容】 .....	4
3 【関係会社の状況】 .....	4
4 【従業員の状況】 .....	4
第2 【事業の状況】 .....	5
1 【業績等の概要】 .....	5
2 【生産、受注及び販売の状況】 .....	9
3 【対処すべき課題】 .....	10
4 【経営上の重要な契約等】 .....	11
5 【研究開発活動】 .....	11
第3 【設備の状況】 .....	12
1 【主要な設備の状況】 .....	12
2 【設備の新設、除却等の計画】 .....	12
第4 【提出会社の状況】 .....	13
1 【株式等の状況】 .....	13
2 【株価の推移】 .....	16
3 【役員の状況】 .....	16
第5 【経理の状況】 .....	17
1 【中間連結財務諸表等】 .....	18
2 【中間財務諸表等】 .....	50
第6 【提出会社の参考情報】 .....	67
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】 .....	68
中間監査報告書	
前中間連結会計期間 .....	69
当中間連結会計期間 .....	71
前中間会計期間 .....	73
当中間会計期間 .....	75

## 【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成17年12月22日

【中間会計期間】 第73期中(自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 高 島 準 司

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 竹 村 信 昭

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 竹 村 信 昭

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪)  
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)  
株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)  
株式会社大阪証券取引所  
(大阪府中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)は、証券取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 最近3中間連結会計期間及び最近2連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第71期中	第72期中	第73期中	第71期	第72期
会計期間	自 平成15年 4月1日 至 平成15年 9月30日	自 平成16年 4月1日 至 平成16年 9月30日	自 平成17年 4月1日 至 平成17年 9月30日	自 平成15年 4月1日 至 平成16年 3月31日	自 平成16年 4月1日 至 平成17年 3月31日
営業収益 (百万円)	206,967	259,758	248,943	573,861	616,114
経常利益 (百万円)	18,428	26,307	31,299	65,976	74,393
中間(当期)純利益 (百万円)	4,669	10,824	11,685	6,320	15,547
純資産額 (百万円)	223,917	307,945	339,998	303,875	320,097
総資産額 (百万円)	2,054,695	2,125,290	2,184,122	2,090,970	2,136,329
1株当たり純資産額 (円)	550.66	647.74	715.40	639.01	673.40
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	11.48	22.77	24.59	15.34	32.64
潜在株式調整後 1株当たり中間 (当期)純利益 (円)		22.77	24.59		32.64
自己資本比率 (%)	10.9	14.5	15.6	14.5	15.0
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	50,208	21,217	23,148	33,617	48,031
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	35,806	65,038	73,196	12,508	60,819
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	94,633	45,453	73,034	17,422	16,260
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	103,996	91,971	80,550	132,476	103,237
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	6,839	7,432 [1,122]	7,534 [1,095]	6,937	7,246 [1,129]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、平成16年3月期までは潜在株式がないため記載しておりません。

(2) 提出会社の最近3中間会計期間及び最近2事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第71期中	第72期中	第73期中	第71期	第72期
会計期間	自 平成15年 4月1日 至 平成15年 9月30日	自 平成16年 4月1日 至 平成16年 9月30日	自 平成17年 4月1日 至 平成17年 9月30日	自 平成15年 4月1日 至 平成16年 3月31日	自 平成16年 4月1日 至 平成17年 3月31日
営業収益 (百万円)	167,350	218,242	204,614	486,885	521,184
経常利益 (百万円)	11,339	18,757	26,203	50,612	56,702
中間(当期)純利益 (百万円)	1,424	8,581	10,016	2,886	14,662
資本金 (百万円)	86,787	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	407,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	212,578	295,120	321,700	294,634	304,497
総資産額 (百万円)	1,901,395	1,987,058	2,088,804	1,944,508	2,025,253
1株当たり中間 (年間)配当額 (円)			5.00	9.00	9.00
自己資本比率 (%)	11.2	14.9	15.4	15.2	15.0
従業員数 (名)	2,432	2,759	2,777	2,500	2,691

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 「1株当たり純資産額」、「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」については、中間連結財務諸表を作成しているため記載を省略しております。

## 2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社企業集団が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、主要な関係会社に異動はありません。

## 3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

## 4 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成17年9月30日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)	
不動産賃貸事業	1,565	[502]
不動産販売事業	755	[32]
完成工事事業	2,173	[116]
不動産流通事業	2,392	[1]
その他事業	314	[443]
全社(共通)	335	[1]
合計	7,534	[1,095]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は[ ]内に当中間連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 提出会社の状況

平成17年9月30日現在

従業員数(名)	2,777
---------	-------

(注) 従業員数は就業人員数であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されていません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当中間連結会計期間の営業成績は下表の通りで、中間連結決算制度開始以来6期連続の経常最高益を達成いたしました。

営業収益は、マンションの販売計上が下半期に集中するため248,943百万円と前年同期比減収となりましたが、不動産賃貸事業が好調に推移し、営業利益は42,619百万円と前年同期比7.4%増加いたしました。

営業外損益も、金融収支を主体に前年同期比2,041百万円改善し、経常利益は31,299百万円と19.0%増加いたしました。

また、新宿住友ビルの再証券化に伴う固定資産売却益15,231百万円、投資有価証券売却益1,438百万円など合計16,692百万円を特別利益に計上する一方、所有賃貸ビルの投資効率改善を目的とした固定資産評価損17,185百万円、減損会計の適用開始に伴う減損損失5,344百万円など合計23,749百万円を特別損失に計上いたしました。その結果、中間純利益は11,685百万円（前年同期比+7.9%）となりました。

（百万円）

	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
営業収益	259,758	248,943	10,815
営業利益	39,668	42,619	+2,951
経常利益	26,307	31,299	+4,992
純利益	10,824	11,685	+861

部門別の営業成績は下表の通りとなりました。

（百万円）

営業収益	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
不動産賃貸	103,819	116,421	+12,601
不動産販売	88,633	56,863	31,769
完成工事	48,122	51,889	+3,766
不動産流通	19,927	21,355	+1,427
連結計	259,758	248,943	10,815

（百万円）

営業利益	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
不動産賃貸	26,130	32,901	+6,771
不動産販売	11,654	6,883	4,771
完成工事	398	918	+520
不動産流通	5,727	6,187	+460
連結計	39,668	42,619	+2,951



### <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では、企業業績の回復を背景にテナントの増床ニーズが増加しており、空室率の低下傾向が継続するとともに、既存ビルの新規契約賃料が退去テナントの賃料を上回り始めるなど成約賃料の上昇が顕著になってきました。

このような環境下、当中間連結会計期間の不動産賃貸事業部門は、既存ビルの空室率改善と、「汐留住友ビル」、「東京汐留ビルディング」などの通期稼働ビルの寄与により、前年同期比大幅な増収増益となりました。なお、既存ビルの当中間期末空室率は、当社新築ビルへのテナント拡張移転により日本橋箱崎ビルが一時的に全館空室となったため、6.8%（前期末6.9%）と小幅改善に留まりました。

また、今年9月に竣工した「住友不動産新赤坂ビル」のテナント確保は終了しており、次期竣工予定ビルのテナント募集活動も順調に進捗しております。

### <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では、首都圏で高水準の供給が継続しているものの、団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、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、良好な販売環境が続いております。

このような環境下、当期は「ワールドシティタワーズ」など下半期に完成予定のマンションが多いため、当中間連結会計期間の不動産販売事業部門は、マンション、戸建、宅地の合計で1,443戸（前年同期比 492戸）を販売計上するに留まり、減収減益となりました。

マンション販売契約戸数は「ワールドシティタワーズ」を新規発売した前中間連結会計期間と比べ減少したものの、依然として年間5,000戸台のペースを維持しており、順調に推移しております。当中間期末時点における、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（5,000戸）に対する契約率は85%（期首時点48%、前中間期末時点 75%）に達しており、完成済マンションの未契約戸数も807戸（前期末1,277戸）に減少いたしました。

	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
マンション契約戸数	2,678	2,527	151
計上戸数	1,935	1,443	492
マンション・戸建	1,904	1,376	528
宅地	31	67	+36

### <完成工事（ハウジング）事業部門>

当中間連結会計期間の注文住宅事業は、持家着工戸数の減少に歯止めがかからず依然厳しい市場環境が続く中、都市型商品「J・URBAN」が人気を博しているものの受注棟数は前年同期比 8.7%となりました。

一方、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、受注棟数前年同期比 +13.5%、計上棟数同 +18.6%といずれも2桁の伸び率となり、順調な事業拡大が続いております。

このほか、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、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当中間連結会計期間の本事業部門は、前中間期に引き続き増収増益となりました。

	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
受注棟数	3,995	4,261	+266
新築そっくりさん	2,760	3,134	+374
注文住宅	1,235	1,127	108
計上棟数	2,790	3,247	+457
新築そっくりさん	2,214	2,626	+412
注文住宅	576	621	+45

	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
売上高（百万円）	36,277	43,247	+6,969
新築そっくりさん	23,243	28,284	+5,040
注文住宅	13,034	14,963	+1,929

### <不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場は、雇用環境の改善や所得水準の回復を背景に中古住宅の取引が底堅く推移いたしました。また、収益物件や高価格帯の取引が増加したほか、地価の底入れが一部地方都市まで波及し始めるなど引き続き取引の広がりを示しました。

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、主力のリテール部門で引き続き直営仲介店舗の増設（2カ店、中間期末現在220店舗）や既存店舗のリニューアルによって認知度及び集客力の向上を図ったほか、インターネット経由の取引拡大による営業効率の改善に努めました。また、ホールセール部門では収益物件の仲介やオフィス等のリーシング活動などに注力いたしました。その結果、本事業部門の営業収益は前年同期比 +7.2%、営業利益は同 +8.0%となりました。

	前中間連結会計期間 (16.4.1～16.9.30)	当中間連結会計期間 (17.4.1～17.9.30)	前年同期比
仲介件数	13,541	13,556	+15
取扱高（百万円）	393,594	403,117	+9,522
取扱単価（百万円）	29.0	29.7	+0.6

## <その他事業部門>

上記の主要事業のほか、フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などのその他事業では、営業収益5,150百万円（前年同期比 700百万円）、営業利益541百万円（前年同期比 124百万円）を計上いたしました。

### （２）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 23,148百万円（前年同期比 1,930百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 73,196百万円（前年同期比 8,157百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 73,034百万円（前年同期比+27,580百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比22,686百万円減少して80,550百万円となりました。

営業活動においては、販売用不動産の積み増しや仕入債務の払出等の影響で、23,148百万円の支出となりました。前年同期比では、法人税支払額の増加などにより1,930百万円キャッシュ・フローが減少いたしました。

投資活動においては、「新宿住友ビル」60%持分の優先信託受益権を再証券化のために約725億円で買戻したほか、新規開発投資約290億円、「東京汐留ビルディング」の建築費残金約80億円など、合計109,543百万円の有形固定資産投資を行いました。また、分譲マンション事業などの共同投資事業出資預託金を差引約223億円返還いたしました。一方、「新宿住友ビル」の再証券化に伴い差引約743億円の資金回収を行った結果、投資キャッシュ・フローは73,196百万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1,293億円に充当するため社債の発行および長期借入を約1,615億円実施したほか、短期借入金約165億円増加するなど、有利子負債が約521億円増加いたしました。その結果、73,034百万円の収入となりました。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

該当事項はありません。

### (2) 受注状況

当中間連結会計期間の受注状況を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、完成工事事業セグメント以外で受注の実績を把握することは困難であります。

セグメント名	受注金額(百万円)	前年同期比(%)
完成工事	75,048	6.9

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### (3) 販売実績

当中間連結会計期間の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、事業の性格上、不動産販売事業セグメント以外で販売実績を把握することは困難であります。

#### 不動産販売事業セグメント

区分	販売金額(百万円)	前年同期比(%)	販売戸数(戸・件)	前年同期比(%)
住宅分譲(マンション・戸建)	53,955	37.3	1,376	27.7
宅地分譲	2,626	35.0	67	116.1
その他	281	51.1		
合計	56,863	35.8	1,443	25.4

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

バブル崩壊の打撃を克服して経常最高益を更新した「再建4ヵ年計画」、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ヵ年計画」に続き、昨年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。

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 ）

平成16年3月期対比

(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4ヵ年計画 (平成10年3月期 ～13年3月期)	新成長3ヵ年計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	巡航成長3ヵ年計画 (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%

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

#### 4 【経営上の重要な契約等】

前連結会計年度において開示しておりました、新宿住友ビルの信託受益権譲渡に係る不動産信託契約については、平成17年6月30日に第一受益権をすべて買い戻し解消しております。なお、当該契約の概要は以下のとおりであります。

##### 新宿住友ビルの信託受益権譲渡に係る不動産信託契約の概要

###### (1) 信託受益権の対象資産

名称および所在地

名称	所在地
新宿住友ビル(60%共有持分)	東京都新宿区西新宿二丁目

###### (2) 信託受益権の内容等

当社が対象資産を住友信託銀行株式会社に信託し、その第一受益権を譲渡いたしました。

なお、第二受益権は当社が引き続き保有しております。

第一受益権譲渡価額 72,500百万円

第一受益権とは、信託収益の交付を第二受益権に優先して受領する権利、および信託元本の交付を、72,500百万円に満つるまで第二受益権に優先して受領する権利であります。

第二受益権相当額(平成17年3月期末帳簿価額) 2,268百万円

第二受益権とは、信託収益および信託元本の交付の際に、第一受益権への交付を行った後の残余信託財産の全てを収受する権利であります。

###### (3) 信託期間 平成12年3月7日から平成19年6月30日まで

#### 5 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【主要な設備の状況】

前連結会計年度において転貸用ビルとして計画中でありました以下の物件が、当中間連結会計期間中に竣工いたしました。当該物件は当社が出資する特定目的会社の所有であり、当社が一括して賃借し転貸を行っております。

なお、不動産賃貸事業以外で主要設備の重要な異動はありません。

会社名	物件名称	所在地	構造	面積（㎡）		帳簿価額（百万円）			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	住友不動産 新赤坂ビル	東京都 港区	地上12階 地下1階	(19,711)		2		2	平成17年 9月

（注）1. 建物面積の括弧内は賃借面積（外数）を示しております。

2. 帳簿価額の建物等は建物構築物およびその他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

#### 2 【設備の新設、除却等の計画】

前連結会計年度末において計画中であった重要な設備の新設、拡充、改修、除却、売却等について、当中間連結会計期間に重要な変更はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

(注) 株式の消却が行われた場合には、これに相当する株式数を減ずる旨を定款に定めております。

##### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成17年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成17年12月22日)	上場証券取引所名又は 登録証券業協会名	内容
普通株式	476,085,978	476,085,978	東京証券取引所 (市場第一部) 大阪証券取引所 (市場第一部)	
計	476,085,978	476,085,978		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。



## (3) 【発行済株式総数、資本金等の状況】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成17年4月1日～ 平成17年9月30日		476,085,978		122,805		132,742

## (4) 【大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	平成17年9月30日現在
			発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	41,406	8.70
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	25,085	5.27
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口4)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	14,085	2.96
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区有楽町一丁目1番2号	11,990	2.52
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P.O. BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	9,397	1.97
鹿島建設株式会社	東京都港区元赤坂一丁目2番7号	7,912	1.66
ザ バンク オブ ニューヨーク トリートイー ジャスデック アカウント(常任代理人 株式会社東京三菱銀行)	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN, 1040 BRUSSELS, BELGIUM	7,487	1.57
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
住友信託銀行株式会社(信託B 口)	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33 号	6,412	1.35
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	5,500	1.16
計		136,016	28.57

(注) 次の法人から、平成17年2月15日付で提出された大量保有報告書により、平成17年1月31日現在で、次のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当中間会計期間末現在における当該法人名義の実質所有株式数の確認ができていないため、上記大株主の状況には含めておりません。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
住友信託銀行株式会社	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号	28,395	5.96

## (5) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成17年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 874,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,735,000	472,735	
単元未満株式	普通株式 2,476,978		1単元(1,000株)未満の株式
発行済株式総数	476,085,978		
総株主の議決権		472,735	

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が5,000株(議決権5個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式495株が含まれております。

## 【自己株式等】

平成17年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合(%)
住友不動産株式会社	東京都新宿区西新宿 二丁目4番1号	874,000	-	874,000	0.18
計		874,000	-	874,000	0.18

## 2 【株価の推移】

【当該中間会計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成17年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	1,301	1,250	1,253	1,269	1,432	1,714
最低(円)	1,150	1,132	1,163	1,200	1,197	1,421

(注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

## 3 【役員の状態】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当半期報告書提出日までの役員の変動は次のとおりであります。

役員の変動

氏名	新役職名	旧役職名	変動年月日
小野寺 研一	代表取締役兼専務執行役員 都市開発事業本部長兼広域事業部統括部長	代表取締役兼専務執行役員 都市開発事業本部長	平成17年10月1日

1. 平成17年10月1日付で小澤覚が執行役員に就任いたしました。
2. 常務執行役員福室治男および執行役員海野良哉は、平成17年10月1日付で退任いたしました。

## 第5 【経理の状況】

### 1 中間連結財務諸表及び中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成11年大蔵省令第24号。以下「中間連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、前中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第3項のただし書きにより、改正前の中間連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、前中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令(平成16年1月30日内閣府令第5号)附則第3項のただし書きにより、改正前の中間財務諸表等規則に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、前中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)および前中間会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)並びに当中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)および当中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)の中間連結財務諸表および中間財務諸表について、あずさ監査法人により中間監査を受けております。

1 【中間連結財務諸表等】

(1) 【中間連結財務諸表】

【中間連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金・預金		91,968		80,548		103,234	
2 受取手形・ 営業未収入金		27,173		13,703		31,461	
3 営業貸付金		87,985		70,853		56,843	
4 販売用不動産 エクイティ	4	31,660		54,022		49,434	
5 たな卸資産		220,507		235,705		211,179	
6 その他		57,898		54,200		52,777	
7 貸倒引当金		36,228		23,714		23,590	
流動資産合計		480,965	22.6	485,320	22.2	481,340	22.5
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物・ 構築物	1 2 5	393,602		402,351		403,732	
減価償却 累計額		130,724	262,877	123,372	278,978	121,453	282,278
(2) 土地	1 2 5	953,237		921,198		936,002	
(3) 建設仮勘定		10,684		30,238		2,839	
(4) その他	1 2 5	18,198		18,017		17,293	
減価償却 累計額		13,468	4,729	13,311	4,706	12,821	4,472
有形固定資産 合計		1,231,529	58.0	1,235,121	56.6	1,225,594	57.4
2 無形固定資産							
(1) 借地権	1 5	53,959		47,923		53,984	
(2) その他		1,200		1,884		1,785	
無形固定資産 合計		55,160	2.6	49,807	2.3	55,769	2.6
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	3 6	111,489		209,999		170,800	
(2) 差入保証金・ 敷金		181,271		182,134		182,353	
(3) その他		91,218		42,944		41,677	
(4) 貸倒引当金		26,344		21,205		21,206	
投資その他の 資産合計		357,634	16.8	413,873	18.9	373,624	17.5
固定資産合計		1,644,324	77.4	1,698,802	77.8	1,654,988	77.5
資産合計		2,125,290	100.0	2,184,122	100.0	2,136,329	100.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成17年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
<b>(負債の部)</b>								
<b>流動負債</b>								
1		25,767		19,062		45,004		
2		284,487		267,306		265,259		
3		65,400		44,000		40,500		
4		57,713		106,691		92,667		
5		6,048		12,022		7,798		
6	5	182,199		202,585		193,872		
7		2,826		2,834		2,940		
8		69,660		77,390		71,204		
		694,103	32.7	731,892	33.5	719,247	33.7	
<b>流動負債合計</b>								
<b>固定負債</b>								
1		260,595		233,904		242,441		
2		420,993		438,677		397,521		
3		5,201		5,189		5,360		
4		174,348		149,236		160,273		
5		244,027		252,398		267,544		
6		6,512		19,464		11,378		
		1,111,679	52.3	1,098,869	50.3	1,084,518	50.7	
		1,805,782	85.0	1,830,762	83.8	1,803,765	84.4	
<b>負債合計</b>								
<b>(少数株主持分)</b>								
		11,562	0.5	13,362	0.6	12,465	0.6	
<b>(資本の部)</b>								
		122,805	5.8	122,805	5.6	122,805	5.8	
		132,745	6.2	132,747	6.1	132,747	6.2	
		45,079	2.1	57,206	2.6	49,829	2.3	
		10,665	0.5	30,747	1.4	18,964	0.9	
		2,834	0.1	2,716	0.1	3,582	0.2	
		515	0.0	792	0.0	665	0.0	
		307,945	14.5	339,998	15.6	320,097	15.0	
		2,125,290	100.0	2,184,122	100.0	2,136,329	100.0	
<b>負債、少数株主 持分及び資本 合計</b>								

【中間連結損益計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益		259,758	100.0	248,943	100.0	616,114	100.0
営業原価		199,224	76.7	186,628	75.0	470,635	76.4
売上総利益		60,533	23.3	62,314	25.0	145,478	23.6
販売費及び 一般管理費							
1 広告費		4,628		3,956		10,085	
2 従業員給料手当		7,480		7,912		15,798	
3 賞与引当金 繰入額		510		441		567	
4 退職給付費用		152		113		335	
5 役員退職慰労 引当金繰入額		22		18		44	
6 貸倒引当金 繰入額		485		136		2,301	
7 その他		7,584	20,864	7,114	19,694	16,053	45,187
営業利益		39,668	15.3	42,619	17.1	100,291	16.3
営業外収益							
1 受取利息		192		237		425	
2 受取配当金		718		974		964	
3 為替差益				189			
4 匿名組合 受取手数料		185				256	
5 解約違約金		81				188	
6 その他		150	1,328	295	1,697	418	2,254
営業外費用							
1 支払利息		10,103		8,936		19,565	
2 コマーシャル・ ペーパー利息		39				78	
3 賃貸事業 匿名組合配当金		2,368		2,435		4,666	
4 その他		2,177	14,689	1,646	13,017	3,840	28,151
経常利益		26,307	10.1	31,299	12.6	74,393	12.0

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)				
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
特別利益										
1 固定資産売却益	1				15,231					
2 投資有価証券 売却益		6			1,438		120			
3 その他			6	0.0	21	16,692	6.7	5	126	0.0
特別損失										
1 特別固定資産 処分損等	2	2,694					15,672			
2 固定資産評価損	4				17,185		11,885			
3 固定資産除却損	3	388			148		710			
4 投資有価証券 評価損		66					715			
5 役員退職慰労金	7	2,270					2,270			
6 減損損失	5				5,344					
7 匿名組合清算 損失	6				1,012					
8 その他		28	5,449	2.1	58	23,749	9.6	12,574	43,828	7.1
税金等調整前 中間(当期) 純利益			20,864	8.0		24,242	9.7		30,691	4.9
法人税、住民税 及び事業税		5,591			11,599		7,414			
法人税等調整額		3,530	9,122	3.5	60	11,538	4.6	5,591	13,005	2.1
少数株主利益			917	0.3		1,018	0.4		2,137	0.3
中間(当期) 純利益			10,824	4.2		11,685	4.7		15,547	2.5



【中間連結剰余金計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結損益計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)		金額(百万円)		金額(百万円)	
(資本剰余金の部)							
資本剰余金期首残高			132,744		132,747		132,744
資本剰余金増加高							
自己株式処分差益		1	1	0	0	2	2
資本剰余金中間期末(期末) 残高			132,745		132,747		132,747
(利益剰余金の部)							
利益剰余金期首残高			38,571		49,829		38,571
利益剰余金増加高							
中間(当期)純利益		10,824		11,685		11,547	
連結子会社の合併・除外 による利益剰余金増加高			10,824		11,685	12	15,560
利益剰余金減少高							
配当金		4,279		4,277		4,279	
役員賞与		23		29		23	
連結子会社の合併・除外 による利益剰余金減少高		14	4,317		4,307		4,303
利益剰余金中間期末(期末) 残高			45,079		57,206		49,829

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前中間連結会計期間	当中間連結会計期間	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書
		(自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	(自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	(自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		20,864	24,242	30,691
2 減価償却費		6,458	7,791	14,018
3 減損損失		-	5,344	-
4 貸倒引当金の増加額又は 減少額( )		453	116	17,321
5 退職給付引当金の増加額又 は減少額( )		117	34	254
6 固定資産売却益		-	15,231	-
7 特別固定資産処分損等		2,694	-	15,672
8 固定資産売却損		-	-	8,726
9 固定資産評価損		-	17,185	11,885
10 固定資産除却損		388	148	710
11 投資有価証券売却益		-	1,438	120
12 投資有価証券評価損		66	-	715
13 受取利息及び受取配当金		910	1,212	1,390
14 支払利息及びコミーシャ ル・ペーパー利息		10,143	8,964	19,644
15 販売用不動産エクイティ の増加額( )又は減少額		12,812	4,588	4,961
16 売上債権の減少額		9,079	17,765	4,787
17 たな卸資産の増加額		30,959	24,525	20,003
18 営業貸付金の増加額( ) 又は減少額		4,537	13,910	29,192
19 仕入債務の減少額		46,235	25,951	26,994
20 前受金の増加額		11,078	11,629	6,688
21 その他		2,452	14,742	4,564
小計		10,937	8,446	67,631
22 利息及び配当金の受取額		905	1,210	1,489
23 利息の支払額		10,390	8,905	19,870
24 法人税等の支払額		795	7,007	1,219
営業活動による キャッシュ・フロー		21,217	23,148	48,031

		前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		79,304	109,543	106,784
2 有形固定資産の売却 による収入		3,278	90,017	21,902
3 投資有価証券の取得 による支出		1,445	46,080	9,314
4 投資有価証券の売却・減資 による収入		62	29,134	1,561
5 出資金による支出		50	-	7
6 出資金の売却・減資 による収入		-	-	0
7 差入保証金・敷金 による支出		1,621	2,472	5,341
8 差入保証金・敷金の 返還による収入		3,232	2,546	7,052
9 預り保証金・敷金の 返還による支出		12,224	21,978	46,597
10 預り保証金・敷金 による収入		18,236	10,941	34,760
11 共同投資事業出資預託金の 受入による収入		54,513	31,864	111,473
12 共同投資事業出資 預託金の返還による支出		47,636	54,210	67,589
13 その他		2,081	3,416	1,934
投資活動による キャッシュ・フロー		65,038	73,196	60,819

		前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度の 要約連結キャッシュ・ フロー計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
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		19,950	16,555	38,678
2 コマーシャル・ペーパー の純増減		31,400	3,500	6,500
3 社債の発行による収入		60,000	60,000	80,000
4 社債の償還による支出		74,323	54,513	77,523
5 長期借入金による収入		104,600	101,500	141,100
6 長期借入金の返済による 支出		61,166	74,852	121,638
7 自己株式の取得による 支出		110	127	258
8 配当金の支払額		4,279	4,277	4,279
9 少数株主への配当金の 支払額		148	292	301
10 契約済未引渡住宅分譲代金 受領権の売却による預り金 の純増減		8,569	15,929	15,218
11 その他		863	9,613	16,399
財務活動による キャッシュ・フロー		45,453	73,034	16,260
現金及び現金同等物に係る 換算差額		328	623	160
現金及び現金同等物の増加額 又は減少額( )		40,473	22,686	29,209
現金及び現金同等物の 期首残高		132,476	103,237	132,476
子会社の連結除外による現金 及び現金同等物減少額		30	-	30
合併により受け入れた現金 及び現金同等物		-	-	1
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	1	91,971	80,550	103,237

中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(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)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) 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。</p> <p>(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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(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。</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は22社であります。 (主要な連結子会社名)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</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(2) 同左</p>	<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は22社であります。 主要な連結子会社名は「第1企業の概況」の4 関係会社の状況に記載しているため、省略しております。 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ともない、総資産、売上高、当期純利益および利益剰余金等が、いずれも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、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。また、当連結会計年度において、新都心リアルエステート(株)ほか計4社は連結グループ内にて吸収合併されております。</p> <p>(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、当期純損益(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。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</p> <p>(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当期純損益(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。</p>

<p>前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>
<p>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㈱および有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合致しております。</p> <p>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。</p>	<p>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合致しております。</p> <p>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 同左  その他有価証券 (a) 時価のあるもの 同左</p>	<p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外連結子会社の決算日は12月末日であります。 連結財務諸表の作成にあたっては、連結決算日との差が3ヶ月以内であるため、当該子会社の決算日時点の財務諸表を使用し、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、他の連結子会社の決算日はいずれも連結決算日と合致しております。</p> <p>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 同左  その他有価証券 (a) 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。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物(その附属設備を除く。)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。</p>	<p>(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によっております。投資有価証券のうち、優先出資証券については個別法に基づく原価法、投資事業有限責任組合およびそれに類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p> <p>デリバティブ 同左 たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 同左</p>	<p>(b) 時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左 たな卸資産 同左</p> <p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物(その附属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、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。 なお、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。 また、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。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 国内連結子会社1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。</p>	<p>無形固定資産 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>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連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、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、計上しております。</p> <p>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。</p> <p>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期末要支払額を計上しております。</p>



前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)						
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="252 846 577 1025"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建金銭債務および外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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、両者の変動率を基礎として判定しております。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。</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる事項 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、資産に係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」を含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	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	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>ヘッジ方針 社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。 ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他中間連結財務諸表作成のための基本となる事項 消費税等の会計処理について 同左</p>	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>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。</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための基本となる事項 消費税等の会計処理について 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象							
為替予約および通貨スワップ	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							

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>同左</p>	<p>5 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> <p>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。</p>

( 会計処理の変更 )

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
	<p>( 固定資産の減損に係る会計基準 )</p> <p>当中間連結会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第 6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税金等調整前中間純利益は5,344百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の中間連結財務諸表規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	

(表示方法の変更)

<p>前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>
<p>(中間連結貸借対照表関係) 前中間連結会計期間末で、投資その他の資産「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券」(前中間連結会計期間末81,921百万円)は資産総額の百分の五を超えたため、当中間連結会計期間末より独立掲記しております。 また、上記の独立掲記に伴い「貸付投資有価証券」(前中間連結会計期間末は投資その他の資産「その他」に46,065百万円、前連結会計年度は「投資有価証券」に67,170百万円、それぞれ含まれております)の注記を併せて行っております。</p> <p>(中間連結損益計算書関係) 前中間連結会計期間で、独立掲記しておりました営業外収益「為替差益」(当中間連結会計期間73百万円)は営業外収益の百分の十以下となったため、当中間連結会計期間より営業外収益「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(中間連結貸借対照表関係) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年6月9日に公布され、同年12月1日より適用となったこと、および「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年2月15日付で改正されたことにもない、前連結会計年度より投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を「投資有価証券」として表示する方法に変更しております。 なお、当中間連結会計期間末の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は56,942百万円であり、前中間連結会計期間末の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は47,023百万円であります。</p> <p>(中間連結損益計算書関係) 1 前中間連結会計期間で、営業外収益「その他」に含めておりました「為替差益」(前中間連結会計期間73百万円)は営業外収益の百分の十を超えたため、当中間連結会計期間より独立掲記しております。 2 前中間連結会計期間で、独立掲記しておりました営業外収益「匿名組合受取手数料」(当中間連結会計期間64百万円)および「解約違約金」(当中間連結会計期間44百万円)はそれぞれ営業外収益の百分の十以下となったため、当中間連結会計期間より営業外収益「その他」に含めて表示しております。 3 前中間連結会計期間で、独立掲記しておりました営業外費用「コマーシャル・ペーパー利息」(当中間連結会計期間28百万円)は金額的重要性が乏しくなったため、当中間連結会計期間より営業外費用「その他」に含めて表示しております。 4 前中間連結会計期間で、独立掲記しておりました特別損失「投資有価証券評価損」(当中間連結会計期間26百万円)は特別損失の百分の十以下となったため、当中間連結会計期間より特別損失「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係) 前中間連結会計期間で、独立掲記しておりました営業活動によるキャッシュ・フロー「固定資産売却損」(当中間連結会計期間11百万円)および「投資有価証券評価損」(当中間連結会計期間26百万円)は金額的重要性が乏しくなったため、当中間連結会計期間より営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」に含めて表示しております。</p>

注記事項

(中間連結貸借対照表関係)

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)																												
<p>1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>7,031</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,635</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産「借地権」</td> <td>1,713</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>38,486</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エスエフオフィスネットワーク有限会社(5参照)の金融機関からの借入金</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	建物・構築物	7,031	土地	29,635	有形固定資産「その他」	106	無形固定資産「借地権」	1,713	計	38,486	科目	金額 (百万円)	エスエフオフィスネットワーク有限会社(5参照)の金融機関からの借入金	25,000	計	25,000	<p>1</p> <p>2</p>	<p>1</p> <p>2 資産流動化のための不動産信託契約の対象不動産を含んでおります。 それぞれの科目の期末残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>1,030</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,236</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,268</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	建物・構築物	1,030	土地	1,236	有形固定資産「その他」	1	計	2,268
科目	金額 (百万円)																													
建物・構築物	7,031																													
土地	29,635																													
有形固定資産「その他」	106																													
無形固定資産「借地権」	1,713																													
計	38,486																													
科目	金額 (百万円)																													
エスエフオフィスネットワーク有限会社(5参照)の金融機関からの借入金	25,000																													
計	25,000																													
科目	金額 (百万円)																													
建物・構築物	1,030																													
土地	1,236																													
有形固定資産「その他」	1																													
計	2,268																													
<p>2 資産流動化のための不動産信託契約の対象不動産を含んでおります。 それぞれの科目の中間連結会計期間末残高は次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>1,054</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,236</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>2,292</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	建物・構築物	1,054	土地	1,236	有形固定資産「その他」	1	計	2,292	<p>3 投資有価証券には、貸付投資有価証券96,630百万円が含まれております。</p>	<p>3 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万円が含まれております。(なお、前連結会計年度末は67,170百万円が含まれております。)</p>																		
科目	金額 (百万円)																													
建物・構築物	1,054																													
土地	1,236																													
有形固定資産「その他」	1																													
計	2,292																													
<p>3 投資有価証券には、貸付投資有価証券64,456百万円が含まれております。</p>	<p>3 投資有価証券には、貸付投資有価証券96,630百万円が含まれております。</p>	<p>3 投資有価証券には、貸付投資有価証券77,119百万円が含まれております。(なお、前連結会計年度末は67,170百万円が含まれております。)</p>																												

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)												
<p>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。</p> <p>なお、当中間連結会計期間末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。</p> <p>5 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、当社は当該取引を金融取引として会計処理しております。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="183 1534 577 1769"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>7,031</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,635</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産「借地権」</td> <td>1,713</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>38,486</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	建物・構築物	7,031	土地	29,635	有形固定資産「その他」	106	無形固定資産「借地権」	1,713	計	38,486	<p>4 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>5</p>	<p>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。</p> <p>なお、当連結会計年度末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。</p> <p>5</p>
科目	金額 (百万円)													
建物・構築物	7,031													
土地	29,635													
有形固定資産「その他」	106													
無形固定資産「借地権」	1,713													
計	38,486													

前中間連結会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	前連結会計年度末 (平成17年3月31日)																																							
6	<p>6 西武鉄道(株)株式の、当中間連結会計期間末における当社の保有状況は以下のとおりであります。</p> <p>保有株式数 2,692千株 取得価額 4,019百万円 中間連結貸借対照表計上額 4,019百万円</p> <p>当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。</p> <p>当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目的に同グループと交渉中であることから、中間連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p>	<p>6 西武鉄道(株)株式の、当連結会計年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。</p> <p>保有株式数 2,692千株 取得価額 4,019百万円 連結貸借対照表計上額 4,019百万円</p> <p>当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。</p> <p>当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目的に同グループと交渉中であることから、連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。</p>																																							
<p>○保証債務ならびに保証予約の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信用保証(株) (注)1</td> <td>615</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者</td> <td>146</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>その他(注)2</td> <td>3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計 (内 関係会社分)</td> <td>764 ( )</td> <td>9 ( )</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 手付金等保証委託契約の委託者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 その他のうち、3百万円の保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p> <p>3 (注)1、2を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	不動産信用保証(株) (注)1	615		住宅ローン利用者	146	9	その他(注)2	3		計 (内 関係会社分)	764 ( )	9 ( )	<p>○保証債務ならびに保証予約の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td>1,441</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他(注)2</td> <td>230</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>計 (内 関係会社分)</td> <td>1,671 ( )</td> <td>9 ( )</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 その他のうち、2百万円の保証は、仲介取引における買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</p> <p>3 (注)1、2を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	1,441		その他(注)2	230	9	計 (内 関係会社分)	1,671 ( )	9 ( )	<p>○保証債務ならびに保証予約の内容および金額は、次のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td>707</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>229</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>計 (内 関係会社分)</td> <td>937 ( )</td> <td>9 ( )</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	707		その他	229	9	計 (内 関係会社分)	937 ( )	9 ( )
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																							
不動産信用保証(株) (注)1	615																																								
住宅ローン利用者	146	9																																							
その他(注)2	3																																								
計 (内 関係会社分)	764 ( )	9 ( )																																							
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																							
分譲マンション共同事業者(注)1	1,441																																								
その他(注)2	230	9																																							
計 (内 関係会社分)	1,671 ( )	9 ( )																																							
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																							
分譲マンション共同事業者(注)1	707																																								
その他	229	9																																							
計 (内 関係会社分)	937 ( )	9 ( )																																							

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																
<p>1</p> <p>2 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。</p> <p>3 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>4</p> <p>5</p>	<p>1 固定資産売却益は平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。</p> <p>2</p> <p>3 同左</p> <p>4 固定資産評価損の内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。</p> <p>5 当中間連結会計期間において、当社グループは以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="603 1189 991 1489"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県 印旛郡 印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用 素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府 泉佐野市 ほか</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市 ほか</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,344百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、主として固定資産税評価額を使用しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸中土地	土地	千葉県 印旛郡 印旛村	1	開発用 素地	土地	大阪府 泉佐野市 ほか	5	遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2	<p>1</p> <p>2 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11,399百万円、土地評価損1,672百万円、建物等売却損2,599百万円であります。</p> <p>3 同左</p> <p>4 固定資産評価損の主なものは、土地に係るものであります。</p> <p>5</p>
主な用途	種類	場所	物件数															
賃貸中土地	土地	千葉県 印旛郡 印旛村	1															
開発用 素地	土地	大阪府 泉佐野市 ほか	5															
遊休地	土地	静岡県 裾野市 ほか	2															

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
6	6 匿名組合清算損失は平成17年 6月30日に新宿住友ビルの証券 化リファイナンスを実施したこ とともなう匿名組合の清算損 であります。	6
7	7	7 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 酬制度に一本化したことに伴 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。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
1 現金及び現金同等物の中間期 末残高と中間連結貸借対照表に 掲記されている科目との関係 (平成16年 9月30日)	1 現金及び現金同等物の中間期 末残高と中間連結貸借対照表に 掲記されている科目との関係 (平成17年 9月30日)	1 現金及び現金同等物の期末残 高と連結貸借対照表に掲記され ている科目との関係 (平成17年 3月31日)
現金・預金勘定 91,968百万円	現金・預金勘定 80,548百万円	現金・預金勘定 103,234百万円
預入期間が 3ヶ月超の 定期預金 -百万円	預入期間が 3ヶ月超の 定期預金 -百万円	預入期間が 3ヶ月超の 定期預金 -百万円
流動資産 「その他」に 含まれるMMF 2百万円	流動資産 「その他」に 含まれるMMF 2百万円	流動資産 「その他」に 含まれるMMF 2百万円
現金及び 現金同等物 91,971百万円	現金及び 現金同等物 80,550百万円	現金及び 現金同等物 103,237百万円
2	2	2 当連結会計年度に新都心リア ルエステート(株)が合併した新都 心サービス(株)(非連結子会社)よ り引き継いだ資産と負債の内訳 は次のとおりであります。また、 合併により増加した利益剰 余金は20百万円であります。
		流動資産 163百万円
		固定資産 17,013百万円
		資産合計 17,177百万円
		流動負債 13,477百万円
		固定負債 3,680百万円
		負債合計 17,157百万円
		新都心サービス(株)から引き継 いだ流動負債の内訳は、連結子 会社である住友不動産ファイナ ンス(株)からの借入金、固定負債 の内訳は預り敷金であります。



## (リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																																																																														
<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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>15,464</td> <td>5,026</td> <td>10,438</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,311</td> <td>774</td> <td>1,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,776</td> <td>5,801</td> <td>11,974</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>2,373百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>9,601百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,974百万円</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>1,224百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,224百万円</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 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物・構築物	15,464	5,026	10,438	その他	2,311	774	1,536	合計	17,776	5,801	11,974	1年内	2,373百万円	1年超	9,601百万円	合計	11,974百万円	支払リース料	1,224百万円	減価償却費相当額	1,224百万円	<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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>13,119</td> <td>5,517</td> <td>7,601</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,269</td> <td>923</td> <td>1,346</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>15,388</td> <td>6,440</td> <td>8,948</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>1,850百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>7,097百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,948百万円</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>1,061百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,061百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物・構築物	13,119	5,517	7,601	その他	2,269	923	1,346	合計	15,388	6,440	8,948	1年内	1,850百万円	1年超	7,097百万円	合計	8,948百万円	支払リース料	1,061百万円	減価償却費相当額	1,061百万円	<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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物・構築物</td> <td>15,176</td> <td>5,614</td> <td>9,561</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,462</td> <td>926</td> <td>1,536</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,639</td> <td>6,541</td> <td>11,098</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>2,278百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,819百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,098百万円</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>2,444百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,444百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同左</p>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物・構築物	15,176	5,614	9,561	その他	2,462	926	1,536	合計	17,639	6,541	11,098	1年内	2,278百万円	1年超	8,819百万円	合計	11,098百万円	支払リース料	2,444百万円	減価償却費相当額	2,444百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	15,464	5,026	10,438																																																																													
その他	2,311	774	1,536																																																																													
合計	17,776	5,801	11,974																																																																													
1年内	2,373百万円																																																																															
1年超	9,601百万円																																																																															
合計	11,974百万円																																																																															
支払リース料	1,224百万円																																																																															
減価償却費相当額	1,224百万円																																																																															
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	13,119	5,517	7,601																																																																													
その他	2,269	923	1,346																																																																													
合計	15,388	6,440	8,948																																																																													
1年内	1,850百万円																																																																															
1年超	7,097百万円																																																																															
合計	8,948百万円																																																																															
支払リース料	1,061百万円																																																																															
減価償却費相当額	1,061百万円																																																																															
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	15,176	5,614	9,561																																																																													
その他	2,462	926	1,536																																																																													
合計	17,639	6,541	11,098																																																																													
1年内	2,278百万円																																																																															
1年超	8,819百万円																																																																															
合計	11,098百万円																																																																															
支払リース料	2,444百万円																																																																															
減価償却費相当額	2,444百万円																																																																															

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          15,639百万円 1年超          126,354百万円 合計            141,994百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          126百万円 1年超          541百万円 合計            667百万円 3 転貸リース取引 (1)借手側  (2)貸手側 未経過リース料 1年内          1百万円 1年超          -百万円 合計            1百万円	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          15,742百万円 1年超          107,012百万円 合計            122,755百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          103百万円 1年超          459百万円 合計            562百万円 3 転貸リース取引 (1)借手側 未経過リース料 1年内          15百万円 1年超          48百万円 合計            63百万円 (2)貸手側 未経過リース料 1年内          15百万円 1年超          48百万円 合計            63百万円	2 オペレーティング・リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内          15,740百万円 1年超          107,027百万円 合計            122,768百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内          102百万円 1年超          497百万円 合計            600百万円 3 転貸リース取引 (1)借手側 未経過リース料 1年内          3百万円 1年超          14百万円 合計            17百万円 (2)貸手側 未経過リース料 1年内          3百万円 1年超          14百万円 合計            17百万円

(有価証券関係)

前中間連結会計期間末(平成16年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

種類	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,212	1,213	0

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

種類	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (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

(1) その他有価証券

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(注)	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は、66百万円(時価評価されていない非上場株式66百万円)の減損処理を行っております。

当中間連結会計期間末(平成17年9月30日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

種類	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等(注)	1,195	1,191	3

(注) 国債・地方債等は、その全額が中間連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

種類	取得原価 (百万円)	中間連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額 (百万円)
株式	60,470	112,269	51,798
その他	596	591	5
合計	61,066	112,860	51,793

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) その他有価証券

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	5,984
非上場株式(を除く)	7,144
優先出資証券等(注)	81,589
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	56,942

(注) 優先出資証券等のうち54,022百万円については、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。

前連結会計年度末(平成17年3月31日)

1 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

種類	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
国債・地方債等	1,243	1,246	2

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

(2) その他有価証券

種類	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
株式	63,369	95,342	31,972
その他	623	585	37
合計	63,993	95,927	31,934

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) その他有価証券

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	5,411
非上場株式(を除く)	7,260
優先出資証券等(注)	72,621
投資事業有限責任組合に類する組合への出資	40,203

(注) 優先出資証券等のうち49,434百万円については、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。

(デリバティブ取引関係)

前中間連結会計期間末(平成16年9月30日)

当社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。

当中間連結会計期間末(平成17年9月30日)

当社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17年3月31日)

当社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。

## (セグメント情報)

## 【事業の種類別セグメント情報】

前中間連結会計期間(平成16年4月1日から平成16年9月30日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
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

当中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	115,664	56,863	51,299	21,318	3,796	248,943	-	248,943
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	756	-	590	36	1,354	2,737	(2,737)	-
計	116,421	56,863	51,889	21,355	5,150	251,680	(2,737)	248,943
営業費用	83,519	49,980	50,970	15,167	4,608	204,246	2,076	206,323
営業利益	32,901	6,883	918	6,187	541	47,433	(4,813)	42,619

前連結会計年度(平成16年4月1日から平成17年3月31日まで)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	219,386	224,191	122,296	42,952	7,287	616,114		616,114
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,847		5,091	492	4,296	11,727	(11,727)	
計	221,234	224,191	127,387	43,444	11,583	627,841	(11,727)	616,114
営業費用	165,366	191,836	118,957	29,956	10,140	516,256	(433)	515,823
営業利益	55,867	32,355	8,430	13,488	1,443	111,585	(11,293)	100,291

(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あります。
    - 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 : マンション、販売用ビル、戸建住宅および宅地の分譲
    - 完成工事 : 戸建住宅、マンション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 : フィットネスクラブ事業、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、前中間連結会計期間 4,376百万円、当中間連結会計期間 4,792百万円、前連結会計年度 10,099百万円であり、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 当社グループの「巡航成長3ヵ年計画」開始に際し、前連結会計年度において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なら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、前連結会計年度より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しております。  
この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べ、前中間連結会計期間については「流通セグメント」の営業費用は1,339百万円少なく、営業利益は同額多く計上され、「消去又は全社」の営業費用は1,339百万円多く、営業利益は同額少なく計上されております。また、前連結会計年度については、「流通セグメント」の営業費用は3,647百万円少なく、営業利益は同額多く計上され、「消去又は全社」の営業費用は3,647百万円多く、営業利益は同額少なく計上されております。

【所在地別セグメント情報】

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度については、全セグメントの営業収益の合計に占める「本邦」の割合がいずれも90%を超えているため、所在地別セグメント情報の記載を省略しております。

【海外営業収益】

前中間連結会計期間、当中間連結会計期間および前連結会計年度については、国内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。



( 1 株当たり情報)

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
1株当たり純資産 647.74円	1株当たり純資産 715.40円	1株当たり純資産 673.40円
1株当たり中間純利益 22.77円	1株当たり中間純利益 24.59円	1株当たり当期純利益 32.64円
潜在株式調整後1株 当たり中間純利益 22.77円	潜在株式調整後1株 当たり中間純利益 24.59円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 32.64円

(注) 1株当たり中間(当期)純利益金額および潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
1株当たり中間(当期)純利益金額			
中間(当期)純利益(百万円)	10,824	11,685	15,547
普通株主に帰属しない金額(百万円)			29
(うち利益処分による役員賞与金) (百万円)			29
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	10,824	11,685	15,518
期中平均株式数(千株)	475,458	475,276	475,409
潜在株式調整後1株当たり中間(当期) 純利益金額			
中間(当期)純利益調整金額(百万円)	0	0	0
(うち子会社の発行する潜在株式の影響に よる中間(当期)純利益調整金額)(百万円)	0	0	0

重要な後発事象

前中間連結会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)
<p>東京証券取引所市場第一部に上場しておりました西武鉄道株式会社株式(銘柄コード9002)は、平成16年12月17日を以って上場廃止となりました。</p> <p>当中間連結会計期間末において、当社は同株式を以下のとおり保有しております。</p> <p>なお、当該事象が財政状態および経営成績に与える影響は未定であります。</p> <p>保有株式数 2,692千株 中間連結貸借対照表計上額 2,963百万円 取得価額 4,019百万円</p>	<p>平成17年10月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第55回国内普通社債</p> <p>発行会社 住友不動産株 発行総額 30,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.18% 払込期日 平成17年10月28日 償還期限 平成22年10月28日 資金の使途 社債償還資金</p>	<p>1 平成17年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第53回国内普通社債</p> <p>発行会社 住友不動産株 発行総額 30,000百万円 発行価額 額面金額の100.0% 利率 年1.28% 払込期日 平成17年4月25日 償還期限 平成24年4月25日 資金の使途 社債償還資金</p> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビルの60%共有持分(以下物件 )の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しておりましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件 全ての譲渡を行うものです。 なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前連結会計年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
		<p>(2) 譲渡資産の内容  物件名 : 新宿住友ビル  ( 60% 共有持分 )  譲渡価額 : 900億円  譲渡原価 : 748億円</p> <p>(3) 譲渡先  商号 : プライムクエスト・スリ  ー株式会社  本店所在地 : 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程  契約締結 : 平成17年 6月17日  引渡し : 平成17年 6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響  翌連結会計年度において、固定  資産の譲渡益として約150億円  を計上する予定です。</p>

(2) 【その他】

訴訟

当社が賃借しているオフィスビルの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額を求めている重要な訴訟として、以下の2件がありました。そのうち1件は裁判上の和解により終結し、残り1件は係属中であります。

「センチュリータワー」(賃貸人：センチュリータワー株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成6年5月31日)、民事第16部において第一審判決が言い渡されました(判決日：平成10年8月28日)、いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないという特異な内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴いたしました(控訴日：同年9月11日)。

その後、同裁判所第16民事部は、平成12年1月25日、第一審同様、同法第32条に基づく賃料減額請求を認めないという、これまでの上級審判例を覆す異例の判決を下しました。当社はこれを不服として、同年1月27日最高裁判所に上告いたしました。

平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、第二審判決を破棄し、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差し戻しました。

平成17年11月30日、同裁判所の和解勧告を双方が受諾し、賃貸人が当社に解決金17億円を支払うことで和解が成立いたしました。

「ヨコソーレインボータワー」(賃貸人：横浜倉庫株式会社)について、賃貸人との間で東京地方裁判所において訴訟となり(提訴日：平成7年9月25日)、民事第16部において第一審判決が言い渡されました(判決日：平成10年10月30日)、いわゆるサブリース契約への借地借家法第32条(賃料減額請求権)の適用を否定し、一切の賃料減額を認めないという特異な内容であり、当社は東京高等裁判所に控訴いたしました(控訴日：平成10年11月13日)。

その後、同裁判所第9民事部は、平成11年10月27日、第一審の判断を覆し、同法第32条に基づく賃料減額請求を認める逆転勝訴判決を下しました。賃貸人はこれを不服として同年11月9日、最高裁判所に上告いたしました。

平成15年10月21日、最高裁判所第3小法廷は、いわゆるサブリース契約への同法第32条の適用を認めたとうえで、第二審判決を破棄し、賃料減額の判断について東京高等裁判所に差し戻し、現在係属中であります。

## 2 【中間財務諸表等】

### (1) 【中間財務諸表】

#### 【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)							
流動資産							
1 現金・預金		79,230		66,941		72,087	
2 受取手形		1,782		64		27	
3 営業未収入金		23,053		10,738		29,917	
4 販売用不動産 エクイティ	5	31,660		54,022		49,434	
5 たな卸資産		214,158		231,297		207,074	
6 関係会社短期 貸付金		424,802		93,093		73,972	
7 その他		39,392		38,485		34,256	
8 貸倒引当金		41		41		41	
流動資産合計		814,038	41.0	494,601	23.7	466,727	23.0
固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	1 2 3 7	187,694		252,930		258,846	
(2) 土地	1 3 7	455,470		803,164		821,072	
(3) 建設仮勘定		10,684		30,204		2,839	
(4) その他	1 2 3 7	4,266		5,718		5,619	
有形固定資産 合計		658,116	33.1	1,092,018	52.2	1,088,377	53.8
2 無形固定資産							
(1) 借地権	1 7	53,958		47,172		53,983	
(2) その他		650		694		670	
無形固定資産 合計		54,608	2.7	47,867	2.3	54,653	2.7
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	4 8	103,906		202,318		163,477	
(2) 差入保証金・ 敷金		208,515		177,231		177,675	
(3) その他		147,894		74,782		74,355	
(4) 貸倒引当金		20		14		14	
投資その他の 資産合計		460,295	23.2	454,317	21.8	415,493	20.5
固定資産合計		1,173,020	59.0	1,594,202	76.3	1,558,525	77.0
資産合計		1,987,058	100.0	2,088,804	100.0	2,025,253	100.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)			
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)		
<b>(負債の部)</b>									
<b>流動負債</b>									
1		2,953		1,017		4,357			
2		18,226		12,362		31,510			
3		253,851		237,163		235,046			
4		65,400		44,000		40,500			
5		57,713		106,991		92,967			
6		2,562		9,894		1,929			
7	7	174,545		195,268		177,102			
8		638		601		783			
9	6	65,667		73,022		66,542			
			641,557	32.3		680,321	32.6	650,739	32.1
<b>流動負債合計</b>									
<b>固定負債</b>									
1		260,895		233,904		242,441			
2		405,105		431,492		387,627			
3		1,718		1,681		1,746			
4		132,559		148,547		159,731			
5		244,525		252,898		268,041			
6		5,576		18,259		10,428			
			1,050,379	52.8		1,086,782	52.0	1,070,016	52.9
<b>固定負債合計</b>									
<b>負債合計</b>									
			1,691,937	85.1		1,767,103	84.6	1,720,756	85.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成16年9月30日)		当中間会計期間末 (平成17年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資本の部)							
資本金		122,805	6.2	122,805	5.9	122,805	6.1
資本剰余金							
資本準備金		132,742		132,742		132,742	
その他資本 剰余金		2		4		4	
資本剰余金 合計		132,745	6.7	132,747	6.3	132,747	6.5
利益剰余金							
1 利益準備金		5,507		5,507		5,507	
2 中間(当期) 未処分利益		23,852		30,879		25,140	
利益剰余金 合計		29,359	1.5	36,386	1.7	30,647	1.5
その他有価証券 評価差額金		10,726	0.5	30,553	1.5	18,962	0.9
自己株式		515	0.0	792	0.0	665	0.0
資本合計		295,120	14.9	321,700	15.4	304,497	15.0
負債・資本合計		1,987,058	100.0	2,088,804	100.0	2,025,253	100.0

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)		当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)	
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)
営業収益		218,242	100.0	204,614	100.0	521,184	100.0
営業原価	1	173,508	79.5	153,818	75.2	410,900	78.8
売上総利益		44,733	20.5	50,796	24.8	110,283	21.2
販売費及び 一般管理費	1	15,617	7.2	14,224	6.9	33,538	6.5
営業利益		29,116	13.3	36,572	17.9	76,744	14.7
営業外収益	2	3,835	1.8	2,576	1.3	7,191	1.4
営業外費用	3	14,194	6.5	12,945	6.4	27,234	5.2
経常利益		18,757	8.6	26,203	12.8	56,702	10.9
特別利益	4	6	0.0	16,670	8.1	74	0.0
特別損失	5	4,268	2.0	23,555	11.5	32,250	6.2
税引前中間 (当期)純利益		14,495	6.6	19,318	9.4	24,526	4.7
法人税、住民税 及び事業税		2,215	1.0	9,503	4.6	1,297	0.2
法人税等調整額		3,699	1.7	201	0.1	8,566	1.7
中間(当期) 純利益		8,581	3.9	10,016	4.9	14,662	2.8
前期繰越利益		15,270		20,862		15,270	
合併に伴う 関係会社株式 消却額						4,792	
中間(当期) 未処分利益		23,852		30,879		25,140	



中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

<p>前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>
<p>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 により算定してあります。 )によってあります。 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 価法によってあります。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法によってあります。</p> <p>(3) たな卸資産 個別法に基づく原価法によ ってあります。</p> <p>2 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。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 法によってあります。 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。</p> <p>(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。</p>	<p>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 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>その他有価証券 時価のあるもの 同左</p> <p>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によ ってあります。投資有価証 券のうち、優先出資証券に ついては個別法に基づく原 価法、投資事業有限責任組 合およびそれに類する組合 への出資(証券取引法第2 条第2項により有価証券と みなされるもの)について は、組合契約に規定される 決算報告日に応じて入手可 能な最近の決算書を基礎と し、持分相当額を純額で取 り込む方法によってありま す。その他は移動平均法に よる原価法によってありま す。</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 同左</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 の方法 (1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	<p>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 同左</p> <p>子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>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 り算定してあります。)に よってあります。 時価のないもの 同左</p> <p>(2) デリバティブ 同左</p> <p>(3) たな卸資産 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、いづれ も個別法に基づく原価法によ ってあります。</p> <p>2 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。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>

<p>前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>
<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>4 引当金の計上基準</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業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、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>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。</p>	<p>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>3 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 賞与引当金 同左</p> <p>(3) 退職給付引当金 同左</p> <p>5 リース取引の処理方法 同左</p>	<p>(3) 投資その他の資産 同左</p> <p>3 繰延資産の処理方法 同左</p> <p>4 引当金の計上基準</p> <p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(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事業年度の負担額を計上しております。</p> <p>(3) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当事業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計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当事業年度の発生額を翌事業年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>5 リース取引の処理方法 同左</p>

<p>前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)</p>						
<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="245 667 576 824"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>為替予約</td> <td>外貨建金銭債務</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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定しております。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。</p> <p>7 その他中間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、資産に係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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約	外貨建金銭債務	金利スワップ	借入金、社債および預り金	<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 社内規程等に基づき、金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>7 その他中間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 同左</p>	<p>6 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>7 その他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 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象							
為替予約	外貨建金銭債務							
金利スワップ	借入金、社債および預り金							

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)
	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当中間会計期間より、固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年 8月 9日))および「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これにより税引前中間純利益は4,867百万円減少しております。</p> <p>なお、減損損失累計額については、改正後の中間財務諸表等規則に基づき各資産の金額から直接控除しております。</p>	

表示方法の変更

前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)
<p>(中間貸借対照表関係) 前中間会計期間に投資その他の資産の(3)「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券」(前中間会計期間金額74,522百万円)は、資産の合計額の百分の五を超えたため、当中間会計期間より独立掲記いたしました。</p>	<p>(中間貸借対照表関係) 「証券取引法等の一部を改正する法律」(平成16年法律第97号)が平成16年 6月 9日に公布され、同年12月 1日より適用となったこと、および「金融商品会計に関する実務指針」(会計制度委員会報告第14号)が平成17年 2月15日付で改正されたことにとともに、前事業年度より投資事業有限責任組合に類する組合への出資(証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)を「投資有価証券」として表示する方法に変更しております。</p> <p>なお、当中間会計期間末の「投資有価証券」に含まれる当該出資の額は56,665百万円であり、前中間会計期間末の投資その他の資産「その他」に含まれる当該出資の額は46,695百万円であります。</p>

注記事項

(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)																																																						
<p>1 担保資産及び担保付債務</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">担保に供している資産</th> </tr> <tr> <th>種類</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>7,012</td> </tr> <tr> <td>構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>機械・装置(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,635</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>1,713</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>38,486</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">対応債務</th> </tr> <tr> <th>内容</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>エスエフオフィスネットワー ク株式会社(7参照)の金融 機関からの借入金</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>25,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 有形固定資産減価償却累計額 は117,400百万円であります。</p> <p>3 資産流動化のための不動産信 託契約に係る以下の対象不動 産が有形固定資産のそれぞ れの科目の中間期末残高に含 まれております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>1,012</td> </tr> <tr> <td>構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,236</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,292</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 投資有価証券には、貸付投資 有価証券64,456百万円が含 まれております。</p>	担保に供している資産		種類	金額 (百万円)	建物	7,012	構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	18	機械・装置(有形固定資産 「その他」を含む。)	86	工具器具・備品(有形固定資産 「その他」を含む。)	20	土地	29,635	借地権	1,713	計	38,486	対応債務		内容	金額 (百万円)	エスエフオフィスネットワー ク株式会社(7参照)の金融 機関からの借入金	25,000	計	25,000	科目	金額 (百万円)	建物	1,012	構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	41	車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)	0	工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)	1	土地	1,236	合計	2,292	<p>1</p> <p>2 有形固定資産減価償却累計額 は120,612百万円であります。</p> <p>3</p> <p>4 投資有価証券には、貸付投資 有価証券96,630百万円が含 まれております。</p>	<p>1</p> <p>2 有形固定資産減価償却累計額 は118,857百万円であります。</p> <p>3 資産流動化のための不動産信 託契約に係る以下の対象不動 産が有形固定資産のそれぞ れの科目の期末残高に含 まれております。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>989</td> </tr> <tr> <td>構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>1,236</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,268</td> </tr> </tbody> </table> <p>4 投資有価証券には、貸付投資 有価証券77,119百万円が含 まれております。</p>	科目	金額 (百万円)	建物	989	構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	40	車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)	0	工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)	1	土地	1,236	合計	2,268
担保に供している資産																																																								
種類	金額 (百万円)																																																							
建物	7,012																																																							
構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	18																																																							
機械・装置(有形固定資産 「その他」を含む。)	86																																																							
工具器具・備品(有形固定資産 「その他」を含む。)	20																																																							
土地	29,635																																																							
借地権	1,713																																																							
計	38,486																																																							
対応債務																																																								
内容	金額 (百万円)																																																							
エスエフオフィスネットワー ク株式会社(7参照)の金融 機関からの借入金	25,000																																																							
計	25,000																																																							
科目	金額 (百万円)																																																							
建物	1,012																																																							
構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	41																																																							
車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)	0																																																							
工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)	1																																																							
土地	1,236																																																							
合計	2,292																																																							
科目	金額 (百万円)																																																							
建物	989																																																							
構築物(有形固定資産 「その他」を含む。)	40																																																							
車両・運搬具(有形固定資産 「その他」を含む。)	0																																																							
工具器具・備品 (有形固定資産 「その他」を含む。)	1																																																							
土地	1,236																																																							
合計	2,268																																																							

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)																
<p>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、当中間会計期間末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。</p> <p>6 仮払消費税等および仮受消費税等は相殺のうえ、流動負債「その他」に含めて表示しております。</p> <p>7 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公司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。 なお、対象資産の当中間期末における帳簿残高は、次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="183 1601 566 2004"> <thead> <tr> <th>科目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>7,012</td> </tr> <tr> <td>構築物(有形固定資産「その他」に含む。)</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>機械・装置(有形固定資産「その他」に含む。)</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品(有形固定資産「その他」に含む。)</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>29,635</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td>1,713</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>38,486</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額 (百万円)	建物	7,012	構築物(有形固定資産「その他」に含む。)	18	機械・装置(有形固定資産「その他」に含む。)	86	工具器具・備品(有形固定資産「その他」に含む。)	20	土地	29,635	借地権	1,713	合計	38,486	<p>5 同左</p> <p>6 同左</p> <p>7</p>	<p>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、当事業年度末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。</p> <p>6</p> <p>7</p>
科目	金額 (百万円)																	
建物	7,012																	
構築物(有形固定資産「その他」に含む。)	18																	
機械・装置(有形固定資産「その他」に含む。)	86																	
工具器具・備品(有形固定資産「その他」に含む。)	20																	
土地	29,635																	
借地権	1,713																	
合計	38,486																	

前中間会計期間末 (平成16年9月30日)	当中間会計期間末 (平成17年9月30日)	前事業年度末 (平成17年3月31日)																																										
8	8 西武鉄道(株)株式の、当中間会計期間末における当社の保有状況は以下のとおりであります。	8 西武鉄道(株)株式の、当事業年度末における当社の保有状況は以下のとおりであります。																																										
	保有株式数 2,692千株 取得価額 4,019百万円 中間貸借対照表計上額 4,019百万円	保有株式数 2,692千株 取得価額 4,019百万円 貸借対照表計上額 4,019百万円																																										
	当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。 当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目途に同グループと交渉中であることから、中間貸借対照表上取得価額にて計上しております。	当該株式は、平成16年12月17日をもって東京証券取引所市場第一部への上場が廃止されております。 当該株式は、西武鉄道(株)グループの現状から、実質価額を把握することが困難であること、および取得価額の全額回収を目途に同グループと交渉中であることから、貸借対照表上取得価額にて計上しております。																																										
保証債務ならびに保証予約債務の内容および金額は次のとおりであります。	保証債務ならびに保証予約債務の内容および金額は次のとおりであります。	保証債務ならびに保証予約債務の内容および金額は次のとおりであります。																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住友不動産 エスフォルタ(株)</td> <td></td> <td>550</td> </tr> <tr> <td>泉レストラン (株)</td> <td></td> <td>516</td> </tr> <tr> <td>不動産信用 保証(株)(注)1</td> <td>615</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計 (内関係会社分)</td> <td>624 ( )</td> <td>1,066 (1,066)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	住友不動産 エスフォルタ(株)		550	泉レストラン (株)		516	不動産信用 保証(株)(注)1	615		その他	9		計 (内関係会社分)	624 ( )	1,066 (1,066)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション 共同事業者(注)1</td> <td>1,441</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計 (内関係会社分)</td> <td>1,447 ( )</td> <td>( )</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション 共同事業者(注)1	1,441		その他	6		計 (内関係会社分)	1,447 ( )	( )	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (百万円)</th> <th>保証予約金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション 共同事業者(注)1</td> <td>707</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>計 (内関係会社分)</td> <td>715 ( )</td> <td>( )</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)	分譲マンション 共同事業者(注)1	707		その他	7		計 (内関係会社分)	715 ( )	( )
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																										
住友不動産 エスフォルタ(株)		550																																										
泉レストラン (株)		516																																										
不動産信用 保証(株)(注)1	615																																											
その他	9																																											
計 (内関係会社分)	624 ( )	1,066 (1,066)																																										
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																										
分譲マンション 共同事業者(注)1	1,441																																											
その他	6																																											
計 (内関係会社分)	1,447 ( )	( )																																										
相手先	保証金額 (百万円)	保証予約金額 (百万円)																																										
分譲マンション 共同事業者(注)1	707																																											
その他	7																																											
計 (内関係会社分)	715 ( )	( )																																										
印を付したものは、関係会社であります。 (注)1 手付金等保証委託契約の委託者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。	(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。	(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。 2 (注)1を除く保証ならびに保証予約は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。																																										

## (中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																														
<b>1 減価償却実施額</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>4,206</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>232</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>4,454</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	4,206	無形固定資産	14	投資その他の資産	232	計	4,454	<b>1 減価償却実施額</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>6,625</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,901</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	6,625	無形固定資産	23	投資その他の資産	253	計	6,901	<b>1 減価償却実施額</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>9,494</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>477</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>10,009</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	9,494	無形固定資産	38	投資その他の資産	477	計	10,009
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	4,206																															
無形固定資産	14																															
投資その他の資産	232																															
計	4,454																															
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	6,625																															
無形固定資産	23																															
投資その他の資産	253																															
計	6,901																															
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	9,494																															
無形固定資産	38																															
投資その他の資産	477																															
計	10,009																															
<b>2 営業外収益の主な内訳</b> 受取利息 2,477百万円 受取配当金 1,023百万円	<b>2 営業外収益の主な内訳</b> 受取利息 702百万円 受取配当金 1,625百万円	<b>2 営業外収益の主な内訳</b> 受取利息 4,919百万円 受取配当金 1,626百万円																														
<b>3 営業外費用の主な内訳</b> 支払利息 6,662百万円 社債利息 2,946百万円	<b>3 営業外費用の主な内訳</b> 支払利息 6,274百万円 社債利息 2,619百万円	<b>3 営業外費用の主な内訳</b> 支払利息 13,093百万円 社債利息 5,508百万円																														
<b>4</b>	<b>4 特別利益の主な内訳</b> 固定資産売却益 15,231百万円 投資有価証券売却益 1,438百万円 固定資産売却益 固定資産売却益は平成17年 6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことにともなう、同ビルを対象とした信託受益権の売却によるものであります。	<b>4</b>																														
<b>5 特別損失の主な内訳</b> 特別固定資産処分損等 1,841百万円 役員退職慰労金 2,270百万円 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1,101百万円、建物等売却損740百万円であります。	<b>5 特別損失の主な内訳</b> 固定資産売却損 17,478百万円 減損損失 4,867百万円 匿名組合清算損失 1,012百万円	<b>5 特別損失の主な内訳</b> 特別固定資産処分損等 15,648百万円 役員退職慰労金 2,270百万円 固定資産売却損 5,871百万円 関係会社支援損 7,245百万円 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4,210百万円、建物等売却損2,283百万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放棄額9,154百万円であります。																														



前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																
<p>役員退職慰労金 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したことに伴い、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。</p>	<p>固定資産売却損 固定資産売却損は土地等16,388百万円、建物等1,089百万円であり、ます。</p> <p>減損損失 当中間会計期間において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" data-bbox="603 898 991 1196"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸中土地</td> <td>土地</td> <td>千葉県 印旛郡 印旛村</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>開発用素地</td> <td>土地</td> <td>大阪府 泉佐野市 ほか</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>遊休地</td> <td>土地</td> <td>静岡県 裾野市</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については個別の物件毎といたしました。その結果、地価ならびに賃料水準の下落により、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（4,867百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、主として固定資産税評価額を使用しております。</p> <p>匿名組合清算損失 平成17年6月30日に新宿住友ビルの証券化リファイナンスを実施したことともなう匿名組合の清算損であります。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸中土地	土地	千葉県 印旛郡 印旛村	1	開発用素地	土地	大阪府 泉佐野市 ほか	4	遊休地	土地	静岡県 裾野市	1	<p>役員退職慰労金 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したことに伴い、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。</p> <p>固定資産売却損 「固定資産売却損」の主なものは、土地および建物の売却によるものであります。</p> <p>関係会社支援損 住友不動産ファイナンス株式会社で生じた損失見合いに実施した同社宛債権の債権放棄額16,400百万円のうち、特別固定資産処分損等に計上された9,154百万円を除いたものであります。</p>
主な用途	種類	場所	物件数															
賃貸中土地	土地	千葉県 印旛郡 印旛村	1															
開発用素地	土地	大阪府 泉佐野市 ほか	4															
遊休地	土地	静岡県 裾野市	1															

## (リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成16年 4月 1日 至 平成16年 9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	前事業年度 (自 平成16年 4月 1日 至 平成17年 3月31日)																																																																																																												
<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) 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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>15,464</td> <td>5,026</td> <td>10,438</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,057</td> <td>279</td> <td>777</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>719</td> <td>223</td> <td>496</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>17,241</td> <td>5,529</td> <td>11,711</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>(2) 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>2,290百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>9,421百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,711百万円</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>(3) 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>1,170百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,170百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 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> <p>2 オペレーティング・リース取引借手側 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>15,595百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>126,271百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>141,867百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	15,464	5,026	10,438	工具器具・備品	1,057	279	777	その他	719	223	496	合計	17,241	5,529	11,711	1年内	2,290百万円	1年超	9,421百万円	合計	11,711百万円	支払リース料	1,170百万円	減価償却費相当額	1,170百万円	1年内	15,595百万円	1年超	126,271百万円	合計	141,867百万円	<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) 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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>中間期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>13,119</td> <td>5,517</td> <td>7,601</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,055</td> <td>402</td> <td>652</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>592</td> <td>254</td> <td>338</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>14,766</td> <td>6,174</td> <td>8,592</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>(2) 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>1,722百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>6,870百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>8,592百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>同左</p> <p>(3) 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>989百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>989百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引借手側 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>16,376百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>98,763百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>115,140百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)	建物	13,119	5,517	7,601	工具器具・備品	1,055	402	652	その他	592	254	338	合計	14,766	6,174	8,592	1年内	1,722百万円	1年超	6,870百万円	合計	8,592百万円	支払リース料	989百万円	減価償却費相当額	989百万円	1年内	16,376百万円	1年超	98,763百万円	合計	115,140百万円	<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) 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 (百万円)</th> <th>減価償却累計額相当額 (百万円)</th> <th>期末残高相当額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>15,176</td> <td>5,614</td> <td>9,561</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,084</td> <td>358</td> <td>725</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>711</td> <td>261</td> <td>450</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>16,972</td> <td>6,234</td> <td>10,737</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>(2) 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>2,137百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>8,600百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,737百万円</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>(3) 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>2,316百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>2,316百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4) 減価償却費相当額の算定方法 同左</p> <p>2 オペレーティング・リース取引借手側 未経過リース料</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>15,697百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>106,969百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>122,667百万円</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)	建物	15,176	5,614	9,561	工具器具・備品	1,084	358	725	その他	711	261	450	合計	16,972	6,234	10,737	1年内	2,137百万円	1年超	8,600百万円	合計	10,737百万円	支払リース料	2,316百万円	減価償却費相当額	2,316百万円	1年内	15,697百万円	1年超	106,969百万円	合計	122,667百万円
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物	15,464	5,026	10,438																																																																																																											
工具器具・備品	1,057	279	777																																																																																																											
その他	719	223	496																																																																																																											
合計	17,241	5,529	11,711																																																																																																											
1年内	2,290百万円																																																																																																													
1年超	9,421百万円																																																																																																													
合計	11,711百万円																																																																																																													
支払リース料	1,170百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	1,170百万円																																																																																																													
1年内	15,595百万円																																																																																																													
1年超	126,271百万円																																																																																																													
合計	141,867百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物	13,119	5,517	7,601																																																																																																											
工具器具・備品	1,055	402	652																																																																																																											
その他	592	254	338																																																																																																											
合計	14,766	6,174	8,592																																																																																																											
1年内	1,722百万円																																																																																																													
1年超	6,870百万円																																																																																																													
合計	8,592百万円																																																																																																													
支払リース料	989百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	989百万円																																																																																																													
1年内	16,376百万円																																																																																																													
1年超	98,763百万円																																																																																																													
合計	115,140百万円																																																																																																													
	取得価額相当額 (百万円)	減価償却累計額相当額 (百万円)	期末残高相当額 (百万円)																																																																																																											
建物	15,176	5,614	9,561																																																																																																											
工具器具・備品	1,084	358	725																																																																																																											
その他	711	261	450																																																																																																											
合計	16,972	6,234	10,737																																																																																																											
1年内	2,137百万円																																																																																																													
1年超	8,600百万円																																																																																																													
合計	10,737百万円																																																																																																													
支払リース料	2,316百万円																																																																																																													
減価償却費相当額	2,316百万円																																																																																																													
1年内	15,697百万円																																																																																																													
1年超	106,969百万円																																																																																																													
合計	122,667百万円																																																																																																													

(有価証券関係)

子会社株式で時価のあるもの

前中間会計期間末(平成16年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	85,155	83,150

当中間会計期間末(平成17年9月30日)

種類	中間貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	123,564	121,559

前事業年度末(平成17年3月31日)

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	114,388	112,383

(1株当たり情報)

中間連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

重要な後発事象

前中間会計期間 (自 平成16年4月1日 至 平成16年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	前事業年度 (自 平成16年4月1日 至 平成17年3月31日)																								
<p>東京証券取引所市場第一部に上場しておりました西武鉄道株式会社株式(銘柄コード9002)は、平成16年12月17日を以って上場廃止となりました。</p> <p>当中間会計期間末において、当社は同株式を以下のとおり保有しております。</p> <p>なお、当該事象が財政状態および経営成績に与える影響は未定であります。</p> <p>保有株式数 2,692千株 中間貸借 2,963百万円 対照表計上額 取得価額 4,019百万円</p>	<p>平成17年10月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第55回国内普通社債</p> <table border="0"> <tr><td>発行総額</td><td>30,000百万円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年1.18%</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成17年10月28日</td></tr> <tr><td>償還期限</td><td>平成22年10月28日</td></tr> <tr><td>資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table>	発行総額	30,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.18%	払込期日	平成17年10月28日	償還期限	平成22年10月28日	資金の使途	社債償還資金	<p>1 平成17年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>第53回国内普通社債</p> <table border="0"> <tr><td>発行総額</td><td>30,000百万円</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr> <tr><td>利率</td><td>年1.28%</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>平成17年4月25日</td></tr> <tr><td>償還期限</td><td>平成24年4月25日</td></tr> <tr><td>資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr> </table> <p>2 当社は、平成17年6月17日開催の取締役会において新宿住友ビル(以下物件)の譲渡を決議いたしました。その概要は次のとおりであります。</p> <p>(1) 譲渡の理由 当社は平成12年3月に、物件を住友信託銀行株式会社に信託し、収益等を優先して受領する権利を持つ第一受益権をプライムクエスト株式会社(以下PQ1)に売却、第一受益権への収益分配後の残余を収受する権利を持つ第二受益権を引き続き保有しておりましたが、第一受益権を裏付け資産としてPQ1が発行していた社債が満期を迎えることから、第一受益権を事実上買い戻したうえで、物件全ての譲渡を行うものです。</p> <p>なお、譲渡後も当社がマスターリースを行って、賃貸事業を継続いたします。</p> <p>(2) 譲渡資産の内容 物件名 : 新宿住友ビル (60%共有持分) 譲渡価額: 900億円 譲渡原価: 748億円</p> <p>(3) 譲渡先 商号: プライムクエスト・スリー株式会社 本店所在地: 東京都千代田区</p> <p>(4) 譲渡の日程 契約締結: 平成17年6月17日 引渡し: 平成17年6月30日</p> <p>(5) 損益に与える影響 翌事業年度において、固定資産の譲渡益として約150億円を計上する予定です。</p>	発行総額	30,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.28%	払込期日	平成17年4月25日	償還期限	平成24年4月25日	資金の使途	社債償還資金
発行総額	30,000百万円																									
発行価額	額面金額の100.0%																									
利率	年1.18%																									
払込期日	平成17年10月28日																									
償還期限	平成22年10月28日																									
資金の使途	社債償還資金																									
発行総額	30,000百万円																									
発行価額	額面金額の100.0%																									
利率	年1.28%																									
払込期日	平成17年4月25日																									
償還期限	平成24年4月25日																									
資金の使途	社債償還資金																									

(2) 【その他】

中間配当

平成17年11月10日開催の取締役会において、当期中間配当に関し、次のとおり決議いたしました。

中間配当による配当金の総額..... 2,376百万円

1株当たりの金額..... 5円

支払請求の効力発生日および支払開始日..... 平成17年12月9日

(注) 平成17年9月30日現在の株主名簿および実質株主名簿に記載された株主に対し、支払を行います。

訴訟

「第5 経理の状況 1 中間連結財務諸表等 (2) その他」参照

## 第6 【提出会社の参考情報】

当中間会計期間の開始日から半期報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書 事業年度 自 平成16年4月1日 平成17年6月30日  
及びその添付書類 (第72期) 至 平成17年3月31日 関東財務局長に提出。

(2) 発行登録書(社債)及びその添付書類 平成17年5月2日  
関東財務局長に提出。

(3) 発行登録追補書類及びその添付書類 平成17年4月12日  
平成17年7月25日  
及び平成17年10月17日  
関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書 平成17年5月2日  
及びその添付書類 関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成17年6月21日  
関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

平成17年9月26日  
関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号および第19号の規定に基づく臨時報告書であります。

(5) 訂正発行登録書 平成17年5月2日  
平成17年6月21日  
平成17年6月30日  
及び平成17年9月26日  
関東財務局長に提出。

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

# 独立監査人の中間監査報告書

平成 16 年 12 月 17 日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

## あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成 16 年 4 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的な手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成 16 年 9 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

### 追記情報

セグメント情報の「事業の種類別セグメント情報（注）5」に記載されているとおり、会社は、営業費用の配賦方法の変更を行った。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。



## 独立監査人の中間監査報告書

平成 17 年 12 月 16 日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成 17 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日までの連結会計年度の中間連結会計期間（平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結剰余金計算書及び中間連結キャッシュ・フロー計算書について中間監査を行った。この中間連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間連結財務諸表には全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的な手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間連結財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成 17 年 9 月 30 日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間（平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は、当中間連結会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間連結財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成 16 年 12 月 17 日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### あ ず さ 監 査 法 人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成 16 年 4 月 1 日から平成 17 年 3 月 31 日までの第 72 期事業年度の中間会計期間（平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成 16 年 9 月 30 日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成 16 年 4 月 1 日から平成 16 年 9 月 30 日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

## 独立監査人の中間監査報告書

平成 17 年 12 月 16 日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 大 東 正 躬 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩

当監査法人は、証券取引法第 193 条の 2 の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成 17 年 4 月 1 日から平成 18 年 3 月 31 日までの第 73 期事業年度の中間会計期間（平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表及び中間損益計算書について中間監査を行った。この中間財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国における中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。中間監査は分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続を適用して行われている。当監査法人は、中間監査の結果として中間財務諸表に対する意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成 17 年 9 月 30 日現在の財政状態及び同日をもって終了する中間会計期間（平成 17 年 4 月 1 日から平成 17 年 9 月 30 日まで）の経営成績に関する有用な情報を表示しているものと認める。

#### 追記情報

会計処理の変更に記載のとおり、会社は、当中間会計期間から固定資産の減損に係る会計基準を適用しているため、当該会計基準により中間財務諸表を作成している。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

