

平成 13年 3月期 中間決算短信(連結)

平成 12年 11月 20日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東大

コード番号 8830

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 宮下 智

TEL (03) 3346 - 1042

中間決算取締役会開催日 平成 12年 11月 20日

1. 12年 9月中間期の連結業績 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 12年 9月 30日)

(1)連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
12年 9月中間期	173,125	-	27,591	-	8,650	-
11年 9月中間期	-	-	-	-	-	-
12年 3月期	421,587		70,547		27,069	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間 (当期)純利益	潜在株式調整後1株当 たり中間(当期)純利益
	百万円	%	円 銭	円 銭
12年 9月中間期	33,530	-	82.42	-
11年 9月中間期	-	-	-	-
12年 3月期	14,737		36.23	-

(注) 持分法投資損益 12年 9月中間期 - 百万円 12年 3月期 - 百万円
 中間期末のデリバティブ取引の評価損益 214 百万円
 会計処理の方法の変更 無
 売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)連結財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
12年 9月中間期	1,920,784	178,847	9.3	439.64
11年 9月中間期	-	-	-	-
12年 3月期	1,920,737	215,535	11.2	529.82

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
12年 9月中間期	52,338	4,953	35,619	28,507
11年 9月中間期	-	-	-	-
12年 3月期	38,438	132,444	210,046	40,235

(4)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 28 社 持分法適用非連結子会社数 - 社 持分法適用関連会社数 - 社

(5)連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規)1 社 (除外)3 社 持分法(新規) - 社 (除外) - 社

2. 13年 3月期の連結業績予想 (平成 12年 4月 1日 ~ 平成 13年 3月 31日)

	売上高	経常利益	当期純利益
	百万円	百万円	百万円
通 期	460,000	35,000	17,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 41 円 79 銭

企業集団の状況

当社の企業集団は、当社および連結子会社28社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりである。

(1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部およびビル管理本部）および新都心リアルエステート㈱ほかは、オフィスビル等を所有し、賃貸事業を行っている。なお、新都心リアルエステート㈱ほかが所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借し、テナントに転貸している。

また、オフィスビル等の管理については、新宿住友ビルは新宿住友ビル管理㈱に、その他の建物は住友不動産建物サービス㈱ほか委託している。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部）およびパルハウジング㈱ほかは、マンション、戸建住宅、宅地等の開発分譲事業を行っており、その販売業務については当社および住友不動産販売㈱が行っている。

なお、マンション分譲後の管理業務については、住友不動産建物サービス㈱が担当している。

(3) 完成工事業

当社（ハウジング第1事業本部）および住友不動産ホーム㈱ほかは戸建住宅の建築工事請負事業を、住友不動産シスコ㈱ほかは一般増改築工事・インテリア工事等の請負事業を行っているほか、㈱ユニバーサルホームは木造軸組住宅建設請負業のフランチャイズ事業を行っている。

なお、平成12年8月より従来住友不動産シスコ㈱が行っていた建替の新商品「新築そっくりさん」の請負工事業を、当社（ハウジング第2事業本部）へ移管した。

(4) 不動産流通事業

住友不動産販売㈱ほかは、不動産販売仲介および住宅の販売代理をしている。

(5) ファイナンス事業

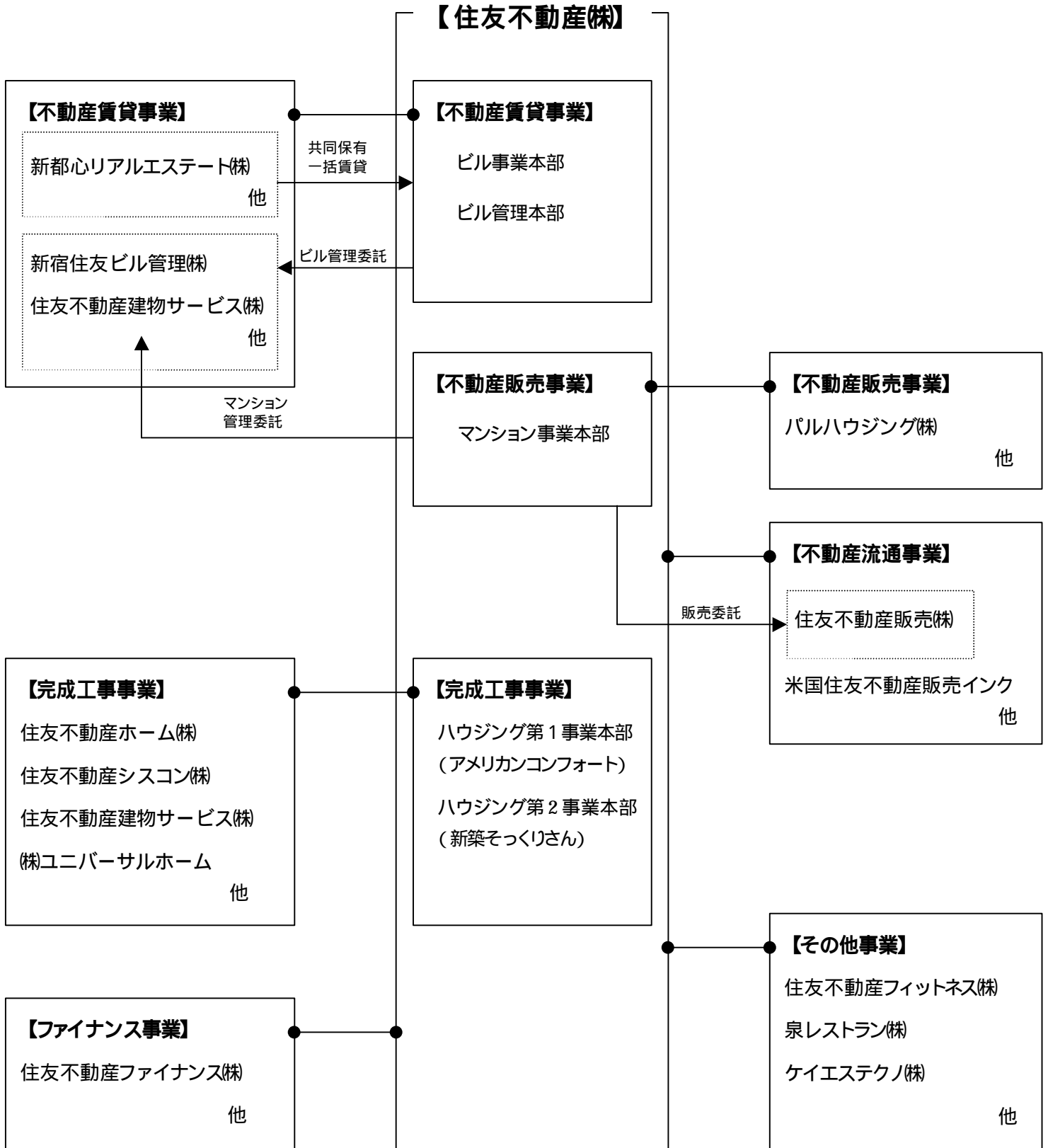
住友不動産ファイナンス㈱は、主として土地建物購入者に対し、金銭の貸付業務を行っている。

(6) その他の事業

住友不動産フィットネス㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、ケイエステクノ㈱がセキュリティ機器の製造販売を行っている。

なお、当社の子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しているほか、㈱ユニバーサルホームが日本証券業協会に株式を店頭登録している。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりである。



経営方針

会社の対処すべき課題と経営戦略

(1) 経営再建5カ年計画の達成状況

当社は、バブル経済崩壊による経営悪化を克服するため、平成10年3月期を初年度とする「経営再建5カ年計画」を策定し、過去最高業績を達成した平成3年3月期を超えるべく努力してまいりました。具体的には、第1に期間収益力の回復、第2に不動産業の原材料である未稼働土地の商品化、第3に住友不動産ファイナンス(株)の不良貸付金の処理、そして第4に有利子負債の削減という4つの課題を掲げ、経営再建に邁進してまいりました。

まず、期間収益力は計画を上回るペースで回復を続け、新規ビルの相次ぐ稼働と昨今の東京オフィスビル市場の回復、持続するマンション好況、規格型注文住宅「アメリカンコンフォート」事業や準建替リフォーム「新築そっくりさん」事業の急成長、不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)の成長などにより、当平成13年3月期において、連結営業収益4,600億円、連結経常利益350億円と、いずれも過去最高を更新できる見込みとなりました。

未稼働土地の商品化も順調に進み、平成7年3月期の最悪期に約5,000億円に達していた賃貸用未着工土地在庫は、平成8年に賃貸ビルの着工を再開して以来着実に減少し、「飯田橋ファーストビル」「芝公園ファーストビル」など既に9棟(延床面積88千坪余)が竣工、今後3年以内に、「六本木1丁目再開発」「西新宿6丁目再開発」などの大型ビルを含む9棟(延床面積150千坪余)が完成して収益に大きく寄与する予定となるなど、当期末には1,300億円以下に減少する見込みとなりました。

また昨年度には、「新宿住友ビル」などの証券化や海外に保有する賃貸ビルの売却を行って、2,300億円余の有利子負債削減を一挙に実現、今期末にはグループ総有利子負債(借入金、社債、コマーシャルペーパー、保証債務、保証予約の合計)を1兆3,000億円以下に削減する予定で、平成3年3月期以来の水準に圧縮できることとなりました。

有利子負債削減と合わせて含み損失の処理も積極的に行い、昨年度に、「新宿住友ビル」の売却益を特別利益に計上する一方、販売用不動産整理損、海外事業整理損およびサブリース事業の過年度賃借料修正損を、一括して特別損失に計上いたしました。

このように、「経営再建5カ年計画」は極めて順調に推移し、当期において連結経常利益過去最高を達成できる見通しとなったことから、1年前倒して「経営再建5カ年計画」を完了させ、新しい経営計画に取り組むことといたしました。

「経営再建5カ年計画」終了にあたり、長期回収の方針としていた住友不動産ファイナンス(株)の一般貸付金についても、当期において更に一步踏み込んで繰り上げ処分を断行し、後顧の憂い無く更なる発展を目指すことといたしました。

(2) 新成長3カ年計画の策定

上記の通り、「経営再建5カ年計画」を終了させることといたしましたため、「もはや戦後ではない」という考えから覚悟を新たにし、さらに高い目標をもって一段と発展、飛躍を期すため、来たる平成14年3月期から「新成長3カ年計画」をスタートいたします。

新計画においては、連結営業収益6,000億円程度(当期予想比約3割増)、連結営業利益1,000億円突破(当期予想比約4割増)、連結経常利益700億円程度(当期予想比ほぼ倍増)を、最終年度である平成16年3月期の期間収益目標とし、また、同期末に連結有利子負債総額を営業利益の1.0倍程度に抑制することを財務目標といたします。

具体的には、計画期間中にサブリースを含むビル12棟(延床面積184千坪余)を竣工稼働させ、不動産賃貸事業収益を2,000億円(今期予想比+400億円)以上に引き上げます。このための賃貸設備投資は約1,300億円(預り保証金・敷金差引後)を予定しておりますが、営業キャッシュフローの範囲内であり、有利子負債を増加させずに資産効率の飛躍的向上が図れます。

次に、先行き市況の不確実性が高い不動産販売事業は、来期に計上4,000戸、営業収益1,600億円(今期予想比+100億円)を達成し、計画期間中これを維持することとします。また、完成工事業(ハウジング事業)は、住友不動産本体で展開している「アメリカンコンフォート」事業と「新築そっくりさん」事業、および、住友不動産ホーム(株)の3部門合計で、計上棟数1万棟(今期予想比ほぼ倍増)を目標に強化し、営業収益を1,800億円(今期予想比+650億円)以上に引き上げます。

不動産流通事業を担当する住友不動産販売(株)や、フランチャイズ方式で住宅請負事業を展開するユニバーサルホーム(株)といった株式公開子会社も、着実な業績伸長が期待できます。

このように業績拡大を一段と強力に推し進める一方、有利子負債残高を抑制しつつ80%弱に達した固定金利比率を維持し、減少した自己資本を回復させ、財務基盤の安定・強化を図ってまいります。

経 営 成 績

(1)中間期の概況

当中間期の営業成績は、営業収益1,731億25百万円、営業利益275億91百万円、経常利益86億50百万円、中間純損失335億30百万円となりました。なお、前中間期においては、連結決算を実施しておりません。

「経営方針」に記載したとおり、今下期に住友不動産ファイナンス(株)の一般貸付金繰り上げ処分を実施いたしますが、それにあたり大幅な損失が発生すると予想されるため、見積損失額640億円を当中間期に貸倒引当金繰入損として特別損失計上いたしました。また、退職給付債務についても、当期において積み立て不足額を一括処理することとしており、当中間期においては、前期末積み立て不足額の2分の1にあたる8億41百万円を特別損失に計上いたしました。

資金調達面におきましては、不動産販売事業、完成工事業の売上計上、代金回収が下期に偏ることから、例年中間期においては有利子負債が前期末比増加しておりましたが、事業資金の効率化、平準化を図るため、契約済未引渡住宅分譲代金受領権の流動化323億円、住宅分譲事業匿名組合出資受入50億円などの新手法を導入し、グループ総有利子負債を1兆3,730億円余(前期末比92億円余)に抑制いたしました。また、700億円の普通社債を発行したほか、713億円の長期借入金導入を実施し、連結有利子負債の長期比率を当中間期末76%(前期末74%)に、固定金利比率を当中間期末77%(前期末76%)に、それぞれ維持することができました。

なお、当中間期では、住友不動産販売(株)が東京証券取引所第1部に昇格いたしました。このほか、グループ会社の重要な異動はありませんでした。

不動産賃貸事業部門

当社が運営する賃貸資産の約9割が集中する東京オフィスビル市場は、テナントに借り増しの動きが出始めた前上期にほぼ底打ちし、景気回復への期待から盛り上がりを見せる企業の設備投資意欲と歩調を合わせて順調に回復基調をたどっておりましたが、当期に入って、市場空室率が著しく低下するなど需給逼迫の様相を呈してまいりました。特に、情報通信関連投資に耐える近・新・大の優良物件へのテナント需要は旺盛で、当面の新規供給が少ないため品薄感が強まり、新規契約賃料が上昇に転じました。

このような環境下、当中間期の不動産賃貸事業部門は、前期に竣工した「住友中野坂上ビル」、「飯田橋ファーストビル」の通期稼働や、当中間期に竣工した「芝公園ファーストビル」の新規稼働によって、既存ビルの減収をカバーし、不動産賃貸事業収益810億14百万円、営業利益225億76百万円を計上いたしました。

なお、当中間期における不動産特定共同事業「住友不動産ファンドSURF(サーフ)」の匿名組合出資受入額は、相続の発生などやむを得ない事情による中途解約が30百万円発生したものの、前期末比133億円余の純増となりました。

不動産販売事業部門

分譲住宅市場におきましては、住宅ローン控除制度による減税効果や、住宅ローン金利の低位安定という好環境のもと、平成10年末から全国的に回復した好調な販売状況が、当中間期においても、概ね維持されました。

このような環境下、当中間期の不動産販売事業部門は、マンション契約戸数1,810戸(前年同期比285戸)、同計上戸数721戸(前年同期比202戸)と、ブームに沸いた昨年上期には及ばないものの堅調に推移し、不動産販売事業収益335億70百万円、営業利益33億62百万円を計上いたしました。前中間期においては連結決算を実施していないため、不動産販売事業収益の9.6%をしめる単独決算で前中間期と比較すると、営業収益が62億85百万円減少したものの売上総利益は逆に19億97百万円増加しており、販売粗利益率の改善と、前期に実施した販売用不動産評価損計上の効果が出ております。

完成工事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心として、当社グループの新規戦略的分野として注力している本事業部門は、全体的な市況は低調に推移したものの、当社業績は順調に拡大いたしました。

当中間期の営業成績を主力商品別に概観いたしますと、住宅建て替えの新システム「戸建て新築そっくりさん」は受注棟数1,475棟(前年同期比+848棟)、完工棟数1,031棟(前年同期比+623棟)と高成長を継続、ツーバイフォー工法の中高級注文住宅を手がける住友不動産ホーム(株)は受注棟数673棟(前年同期比+124棟)、完工棟数445棟(前年同期比+124棟)と業績を着実に伸ばしました。ツーバイフォー工法規格住宅「アメリカンコンフォート」は、完工棟数が461棟(前年同期比23棟)と前期並みに止まったものの、受注棟数は817棟(前年同期比+194棟)と順調に進捗いたしました。

このほか、在来工法の規格住宅請負事業をフランチャイズ方式で全国展開する(株)ユニバーサルホーム、一般リフォーム、内・外装工事等を含め、完成工事業収益436億64百万円、営業利益16百万円を計上しました。

不動産流通事業部門

不動産流通市場におきましても、住宅分譲市場と同様に、物件価格の値ごろ感に減税、低金利効果が加わったことによって好調な市況が続ки、1件当たり取引価格は若干の下落基調で推移したものの、中古マンションを中心に、戸建て、土地取引を含め、取引件数は順調な伸びを示しました。

このような環境下、当期の不動産流通事業部門は、仲介店舗の6カ店増設（当期末現在合計191店舗）と生産性の向上、インターネットを媒体とした顧客開拓の強化などにより、営業収益166億91百万円、営業利益40億38百万円を計上いたしました。

(2) 通期の見通し

今後の日本経済は、企業設備投資の増加などにより自律回復していくものと期待されておりますが、個人消費や公共投資、輸出の動向などには、懸念すべき要素も残っているようです。

東京のオフィス市場は、リストラの進展による業績改善と景気回復期待から攻めの経営に転換する企業が増加する一方、今期、来期の新規供給は限定的であることから、需給逼迫の状況が続くものと予想されます。その結果、新規契約賃料が強含みで推移し、既存ビルも減収に歯止めがかかって増収に転ずる期待がもてます。

分譲住宅、注文住宅、不動産流通市場は、消費者に直結しており、消費マインド、税制、金利動向に大きく左右されるため予断を許せませんが、消費者に受け入れられる質の高い商品・サービスを、適正価格で供給することにより、一段と拡充を図ることが可能と思われます。

市場金利水準も、低位安定局面が続くものと考えております。

通期の業績は、営業収益4,600億円、営業利益730億円、経常利益350億円、当期純損失170億円と予想しております。

中間連結貸借対照表

(単位 百万円)

科目	期中間連結会計期間 (12.9.30現在)		前連結会計年度 (12.3.31現在)		増減
	金額	構成比	金額	構成比	金額
(資産の部)		%		%	
流動資産					
現金・預金	28,106		39,727		11,621
受取手形・営業未収入金	12,266		16,033		3,766
営業貸付金	169,769		157,354		12,415
有価証券	400		9,667		9,267
たな卸資産	174,324		128,310		46,014
繰延税金資産	18,116		14,183		3,932
その他	30,069		38,387		8,317
貸倒引当金	111,799		33,585		78,213
流動資産合計	321,254	16.7	370,078	19.3	48,823
固定資産					
1.有形固定資産					
建物・構築物	332,023		317,845		14,177
土地	898,918		896,060		2,857
建設仮勘定	25,766		40,018		14,251
その他	16,960		16,322		638
減価償却累計額	123,939		120,003		3,936
有形固定資産合計	1,149,729	59.9	1,150,243	59.9	514
2.無形固定資産	135,259	7.0	123,127	6.4	12,132
3.投資その他の資産					
投資有価証券	37,319		7,294		30,025
差入保証金・敷金	222,600		214,393		8,206
繰延税金資産	24,913		4,954		19,958
その他	94,241		124,764		30,523
貸倒引当金	64,534		78,514		13,979
投資その他資産合計	314,540	16.4	272,892	14.2	41,647
固定資産合計	1,599,529	83.3	1,546,264	80.5	53,265
為替換算調整勘定	-	-	4,394	0.2	4,394
資産合計	1,920,784	100.0	1,920,737	100.0	46

(単位 百万円)

科目	期中間連結会計期間 (12.9.30現在)		前連結会計年度 (12.3.31現在)		増 減
	金 額	構成比	金 額	構成比	金 額
(負 債 の 部)		%		%	
流 動 負 債					
支払手形・営業未払金	16,917		42,538		25,620
短期借入金	431,648		454,507		22,859
コマーシャル・ペーパー	48,200		25,800		22,399
一年内償還予定社債	102,000		127,000		25,000
未払法人税等	2,390		3,418		1,028
繰延税金負債	91		214		122
賞与引当金	2,679		2,217		462
その他の	117,482		77,229		40,253
流 動 負 債 合 計	721,410	37.6	732,926	38.2	11,515
固 定 負 債					
社 債	376,200		362,700		13,500
長期借入金	404,395		400,989		3,406
繰延税金負債	462		-		462
退職給与引当金	-		1,567		1,567
退職給付引当金	2,523		-		2,523
役員退職慰労引当金	234		242		8
預り保証金・敷金	179,563		163,411		16,151
その他の	47,167		34,119		13,048
固 定 負 債 合 計	1,010,545	52.6	963,030	50.1	47,514
負 債 合 計	1,731,956	90.2	1,695,957	88.3	35,999
(少 数 株 主 持 分)					
少 数 株 主 持 分	9,980	0.5	9,244	0.5	735
(資 本 の 部)					
資 本 金	86,773	4.5	86,773	4.5	-
資 本 準 備 金	96,821	5.0	96,821	5.0	-
連結剰余金又は欠損金()	3,848	0.2	31,941	1.7	35,790
その他の有価証券評価差額金	179,746	9.3	215,536	11.2	35,790
為替換算調整勘定	3,352	0.2	-		3,352
自己株式	4,247	0.2	-		4,247
資 本 合 計	3	0.0	1	0.0	1
負 債、少数株主持分 及び資本合計	1,920,784	100.0	1,920,737	100.0	46

中間連結損益及び剰余金結合計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間 (12.4.1 ~ 12.9.30)	
		金 額	百分比
			%
営 業 収 益		173,125	100.0
営 業 原 価		129,750	75.0
売 上 総 利 益		43,374	25.0
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		15,782	9.1
営 業 利 益		27,591	15.9
営 業 外 収 益		2,274	1.3
営 業 外 費 用		21,216	12.2
経 常 利 益		8,650	5.0
特 別 利 益		199	0.1
特 別 損 失		65,096	37.6
税金等調整前中間純損失		56,246	32.5
法人税、住民税及び事業税		2,456	1.4
法人税等調整額		26,035	15.0
少数株主利益(減算)		862	0.5
中 間 純 損 失		33,530	19.4
連結剰余金期首残高		31,941	
連結剰余金増加高		195	
連結子会社減少による 連結剰余金増加高		195	
連結剰余金減少高		2,455	
配 当 金		2,440	
役 員 賞 与		15	
欠損金中間期末残高		3,848	

中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位 百万円)

科 目	期 別	当中間連結会計期間 (平成12年4月1日から 平成12年9月30日まで)
		金 額
営業活動によるキャッシュ・フロー		
1. 税金等調整前中間純損失		56,246
2. 減価償却費		5,387
3. 固定資産除却損		237
4. 貸倒引当金の増加額		64,218
5. 退職給付引当金及び退職給与引当金の増減額		955
6. 受取利息及び受取配当金		1,160
7. 支払利息及びマージナル・ペナル・利息		18,400
8. 売上債権の減少額		1,154
9. 棚卸資産の増加額		46,389
10. 営業貸付金・長期営業貸付金の減少額		2,750
11. 仕入債務の減少額		25,611
12. 前受金の増加額		8,348
小 計		27,953
13. 利息及び配当金の受取額		431
14. 利息の支払額		17,163
15. 法人税等の支払額		3,484
16. その他		4,168
営業活動によるキャッシュ・フロー		52,338
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		29,065
2. 有形固定資産の売却による収入		279
3. 投資有価証券の取得による支出		1,442
4. 投資有価証券の売却による収入		1,941
5. 差入保証金・敷金による支出		6,142
6. 差入保証金・敷金の返還による収入		17,039
7. 預り保証金返還による支出		7,061
8. 預り保証金敷金による収入		7,626
9. 匿名組合出資預託金の受入による収入		13,355
10. 匿名組合出資預託金の返還による支出		30
11. その他		8,454
投資活動によるキャッシュ・フロー		4,953
財務活動によるキャッシュ・フロー		
1. 短期借入金の純減少額		46,683
2. マージナル・ペナルの純増加額		22,399
3. 社債の発行による収入		70,000
4. 社債の償還による支出		81,500
5. 長期借入金による収入		71,300
6. 長期借入金の返済による支出		39,921
7. 配当金の支払額		2,452
8. 少数株主への配当金支払額		269
9. 自己株式の売買による支出		2
10. 契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による収入		32,374
11. その他		10,376
財務活動によるキャッシュ・フロー		35,619
現金及び現金同等物に係る換算差額		38
現金及び現金同等物の減少額		11,726
現金及び現金同等物の期首残高		40,235
子会社の新規連結による現金及び現金同等物増加額		0
子会社の連結除外による現金及び現金同等物減少額		2
現金及び現金同等物の中間期末残高		28,507

中間連結財務諸表作成の基本となる事項

1. 連結の範囲および持分法の適用に関する事項

(1) 連結子会社の数および主要な会社名

連結子会社 28社

(主要な会社名) 住友不動産販売(株)、住友不動産ホーム(株)、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)、(株)ユニバーサルホーム、新都心リアルエステート(株)

(2) 連結範囲の異動

連結(新規) 1社

SRD アメリカインク(重要性の増加による)

連結(除外) 3社

オーストラリア住友不動産(会社清算による)、エスアールディアメリカインク、エスアールディファイナンスインク(以上、吸収合併による)

2. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

中間連結決算日(9月30日)と中間決算日が異なる連結子会社は次のとおりである。

在外子会社(香港住友置業有限公司を除く) (中間決算日: 6月30日)

泉不動産(株)および有クベーレ (中間決算日: 8月31日)

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中間財務諸表を使用し、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いる。

3. 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

たな卸資産

主として個別法に基づく原価法によっている。

有価証券

(i) 満期保有目的債券

償却原価法

(ii) その他有価証券

(a) 時価のあるもの

中間決算末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)

(b) 時価のないもの

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

(2) 重要な償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

当社及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いる。また、在外連結子会社は当該国の会計基準に基づき、定額法を採用している。

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いる。

投資その他の資産

期限内均等償却によっている。

(3) 引当金の計上基準

貸倒引当金

一般債権については原則として貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

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

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いる。なお、会計基準変更時差異(1,680百万円)については、期首にて一括償却し、当中間連結会計期間においてはその1/2相当額を費用処理している。

役員退職慰労引当金

国内連結子会社2社は役員のリ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給額を計上している。

(4) 重要な外貨建の資産または負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理している。なお、在外子会社等の資産および負債、ならびに収益および費用は、中間決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は資本の部における為替換算調整勘定に含めている。

(5) 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いる。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

主として繰延ヘッジ処理によっている。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用している。

ヘッジ手段とヘッジ対象

<u>ヘッジ手段</u>	<u>ヘッジ対象</u>
為替予約	貸付金及び借入金
金利スワップ	借入金

なお、当中間連結会計期間については金利スワップについてのみヘッジ会計処理をしている。

ヘッジ方針

金利スワップは、将来の資金調達コストの上昇を回避することを、為替予約取引は、自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させることを目的にしている。

(7) 消費税等の会計処理について

消費税および地方消費税の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っている。

4. 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金および容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなる。

（注記事項）

1. 中間連結貸借対照表関係

(1) 保証債務等

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
保証債務	8,277 百万円	7,967 百万円
保証予約	2,367 百万円	3,337 百万円

(2) 非連結子会社および関連会社の株式および社債等

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
投資有価証券(株式)	5,787 百万円	5,679 百万円
出資金	- 百万円	0 百万円

2. 中間連結損益及び剰余金結合計算書関係

(1) 特別利益の主な内訳

	<u>当中間連結会計期間</u>
関係会社清算利益	105 百万円
その他	94 百万円
(合計)	199 百万円

(2) 特別損失の主な内訳

	<u>当中間連結会計期間</u>
貸倒引当金繰入額	64,000 百万円
退職給付会計基準変更時差異	841 百万円
その他	254 百万円
(合計)	65,096 百万円

3. 中間連結キャッシュ・フロー計算書関係

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

	<u>当中間連結会計期間</u>
現金・預金勘定	28,106 百万円
MMF	400 百万円
現金及び現金同等物	28,507 百万円

4. リース取引関係

(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・リース取引借手側

(イ) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額および期末残高相当額

	当中間連結会計期間			前連結会計年度		
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	中間 期末残高 相当額	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額
建物・構築物	2,163	933	1,230	1,440	712	727
その他	1,437	993	443	1,317	878	439
合計	3,601	1,927	1,673	2,757	1,591	1,166

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いる。

(ロ) 未経過リース料期末残高相当額

	当中間連結会計期間	前連結会計年度
1年以内	571	521
1年超	1,101	644
合計	1,673	1,166

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いる。

(ハ) 支払リース料および減価償却費相当額

	当中間連結会計期間	前連結会計年度
支払リース料	389	606
減価償却費	389	606

(ニ) 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、残存価額を零とする定額法によっている。

貸手側

(イ) 固定資産に含まれているリース物件の取得価額、減価償却累計額および期末残高

	当中間連結会計期間			前連結会計年度		
	取得価額	減価償却 累計額	中間期末 残高	取得価額	減価償却 累計額	期末残高
その他 (リース資産)	1,010	959	50	1,010	959	50
合計	1,010	959	50	1,010	959	50

(ロ) 未経過リース料期末残高相当額

	当中間連結会計期間	前連結会計年度
1年以内	31	78
1年超	-	-
合計	31	78

(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権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、受取利子込み法により算定している。

(ハ) 受取リース料および減価償却費

	当中間連結会計期間	前連結会計年度
受取リース料	46	93
減価償却費	-	-

(2) オペレーティング・リース取引

借手側

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
未経過リース料		
1年以内	39	39
1年超	233	251
合 計	<u>273</u>	<u>291</u>

貸手側

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
未経過リース料		
1年以内	494	488
1年超	2,219	2,424
合 計	<u>2,714</u>	<u>2,912</u>

(3) 転貸リース取引

未経過受取リース料

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
1年以内	52	51
1年超	116	135
合 計	<u>168</u>	<u>187</u>

未経過支払リース料

	<u>当中間連結会計期間</u>	<u>前連結会計年度</u>
1年以内	15	20
1年超	13	20
合 計	<u>29</u>	<u>40</u>

セグメント情報

[1] 事業の種類別セグメント情報

当中間連結会計期間（平成12年4月1日～平成12年9月30日）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	ファイナ ンス	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	80,298	33,570	38,932	16,536	917	2,870	173,125	-	173,125
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	716	-	4,732	155	2,346	619	8,568	(8,568)	-
計	81,014	33,570	43,664	16,691	3,263	3,489	181,693	(8,568)	173,125
営業費用	58,438	30,207	43,647	12,652	1,905	3,336	150,187	(4,654)	145,533
営業利益	22,576	3,362	16	4,038	1,357	153	31,505	(3,913)	27,591

(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いる。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりである。

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：戸建住宅、中高層住宅および宅地の分譲

完成工事：戸建住宅、中高層住宅およびオフィスビル等の建築工事

不動産流通：不動産の仲介および販売代理受託

ファイナンス：不動産担保貸付等の金融業

その他：レストラン事業、フィットネス事業など

3. 当中間連結会計期間における営業費用のうち、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1,863百万円であり、主として連結財務諸表提出会社での一般管理部門に係る費用である。

[2] 所在地別セグメント情報

当中間連結会計期間においては、全セグメントの営業収益合計に占める本邦の営業収益の割合が90%を超えているため、記載を省略している。

[3] 海外営業収益

当中間連結会計期間においては、本邦営業収益が連結営業収益の90%を超えているため、記載を省略している。

生産、受注及び販売の状況

1. 生産の状況

該当事項なし

2. 受注の状況

当中間連結会計期間の受注状況を示すと、次のとおりである。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る。

セグメント名	受注金額	前年同期比
完成工事	百万円 57,456	-

3. 販売の状況

当中間連結会計期間の販売状況を示すと、次のとおりとなる。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の実績を把握することは困難である。

不動産販売事業セグメント

区 分	販売金額		販売戸数（区画数）	
	百万円	前年同期比	戸・件	前年同期比
住宅分譲（マンション・建売）	31,080	-	768	-
宅地分譲	2,178	-	22	-
その他	311	-	-	-
合 計	33,570	-	790	-

有価証券の時価等

当中間連結会計期間（平成12年9月30日現在）

1. 時価のある有価証券

(1) 満期保有目的の債券

(百万円)

区 分	中間連結貸借対照表 計 上 額	時 価	差 額
国債・地方債等	1,182	1,205	22
合 計	1,182	1,205	22

(2) その他有価証券

(百万円)

区 分	取 得 原 価	中間連結貸借対照表 計 上 額	差 額
株 式	22,444	27,887	5,443
債 券			
国債・地方債等	114	119	4
その他	216	468	252
その他	1,718	1,523	195
合 計	24,493	29,999	5,505

2. 時価評価していない有価証券

(1) その他有価証券

(百万円)

内 容	中間連結貸借対照表計上額
マネー・マネジメント・ファンド	400
非上場株式 (うち関係会社株式)	7,182 (5,787)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

当中間連結会計期間（平成12年9月30日現在）

（百万円）

種 類	契約額等	時 価	評価損益
（通貨関連） 為替予約取引	6,076	5,945	131
（金利関連） スワップ取引	79,000	79,346	346
合 計	85,076	85,291	214

平成 13年 3月期

個別中間財務諸表の概要

平成 12年 11月 20日

上場会社名 住友不動産株式会社

上場取引所 東・大

コード番号 8830

本社所在都道府県

問合せ先 責任者役職名 広報部長

東京都

氏名 宮下 智

TEL (03) 3346 - 1042

中間決算取締役会開催日 平成 12年 11月 20日

中間配当制度の有無 無

1. 12年9月中間期の業績(平成12年4月1日～平成12年9月30日)

(1)経営成績

(注)記載金額は、百万円未満を切り捨てて表示しております。

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
12年9月中間期	119,350	3.6	19,195	1.6	4,613	76.9
11年9月中間期	115,212	1.3	18,885	7.3	2,608	23.6
12年3月期	304,509		52,026		18,288	

	中間(当期)純利益		1株当たり中間(当期)純利益	
	百万円	%	円	銭
12年9月中間期	32,386	-	79.61	
11年9月中間期	5,763	-	14.17	
12年3月期	49		0.12	

(注) 期中平均株式数 12年9月中間期 406,810,631株 11年9月中間期 406,810,631株 12年3月期 406,810,631株

会計処理の方法の変更 無

売上高、営業利益、経常利益、中間(当期)純利益におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率

(2)配当状況

	1株当たり 中間配当金	1株当たり 年間配当金
	円 銭	円 銭
12年9月中間期	-	-
11年9月中間期	-	-
12年3月期	-	6.00

(3)財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり 株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
12年9月中間期	1,608,919	184,479	11.5	453.48
11年9月中間期	1,593,997	210,733	13.2	518.01
12年3月期	1,559,563	216,547	13.9	532.30

(注)期末発行済株式数 12年9月中間期 406,810,631株 11年9月中間期 406,810,631株 12年3月期 406,810,631株

2. 13年3月期の業績予想(平成12年4月1日～平成13年3月31日)

通期	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金	
	百万円	百万円	百万円	期末 円 銭	円 銭
	342,000	23,000	22,000	6.00	6.00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 54円08銭

中間比較貸借対照表

(表示単位未満切捨)

科 目	当中間期 (12.9.30現在)		前 期 (12.3.31現在)		増 減 金 額 百万円	前年中間期 (11.9.30現在)		
	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	588,484	36.6	587,439	37.7	1,045	642,425	40.3	
現 金 ・ 預 金	16,068		21,838		5,770	35,064		
受 取 手 形	101		21		80	114		
営 業 未 収 入 金	11,929		8,470		3,458	6,275		
た な 卸 資 産	162,404		122,615		39,788	216,777		
短 期 貸 付 金	427,447		387,288		40,158	340,826		
そ の 他 金	30,543		47,730		17,186	46,746		
貸 倒 引 当 金	60,010		527		59,483	3,379		
固 定 資 産	1,020,435	63.4	972,124	62.3	48,310	951,571	59.7	
1. 有 形 固 定 資 産	602,669	37.4	620,968	39.8	18,299	560,679	35.1	
建 設 仮 勘 定 他	160,526		159,543		983	130,608		
土 地	420,212		417,136		3,075	390,325		
建 設 仮 勘 定 他	17,660		39,973		22,312	35,124		
そ の 他	4,269		4,315		45	4,621		
2. 無 形 固 定 資 産	86,958	5.4	75,152	4.8	11,805	76,066	4.8	
借 地 権 他	86,144		74,251		11,892	75,077		
そ の 他	814		900		86	988		
3. 投 資 そ の 他 の 資 産	330,807	20.6	276,002	17.7	54,804	314,826	19.8	
差 入 保 証 金 ・ 敷 金	222,061		213,864		8,196	231,375		
そ の 他 金	108,745		62,140		46,604	83,471		
貸 倒 引 当 金	0		3		2	21		
資 産 合 計	1,608,919	100.0	1,559,563	100.0	49,356	1,593,997	100.0	
負 債 お よ び 資 本 の 部								
流 動 負 債	527,120	32.7	492,348	31.6	34,772	510,138	32.0	
支 払 手 形			88		88			
営 業 未 払 金	15,241		33,655		18,413	11,016		
短 期 借 入 金	261,761		249,635		12,126	208,090		
コ マ ・ シ ャ ル ・ ベ ・ パ ・	48,200		25,800		22,400	101,400		
一 年 内 償 還 予 定 社 債	102,000		127,000		25,000	130,000		
未 払 法 人 税 等	21		34		12	18		
賞 与 引 当 金	660		484		176	567		
そ の 他	99,235		55,650		43,585	59,046		
固 定 負 債	897,318	55.8	850,668	54.5	46,650	873,125	54.8	
社 長 期 借 入 金	376,500		363,000		13,500	410,000		
退 職 給 付 引 当 金	348,606		330,049		18,556	320,778		
預 り 保 証 金 ・ 敷 金	591				591			
そ の 他	127,137		126,153		983	123,707		
そ の 他	44,484		31,465		13,019	18,638		
負 債 合 計	1,424,439	88.5	1,343,016	86.1	81,423	1,383,263	86.8	
資 本 金	86,773	5.4	86,773	5.6		86,773	5.4	
資 本 準 備 金	96,821	6.0	96,821	6.2		96,821	6.1	
利 益 準 備 金	5,257	0.3	5,007	0.3	250	5,007	0.3	
そ の 他 の 剰 余 金	7,132	0.4	27,944	1.8	35,077	22,131	1.4	
任 意 積 立 金	22,699		22,699			22,699		
当 期 未 処 分 利 益	29,832		5,245		35,077	567		
又 は 中 間 未 処 理 損 失 (
そ の 他 有 価 証 券 評 価 差 額	2,760	0.2			2,760			
資 本 合 計	184,479	11.5	216,547	13.9	32,067	210,733	13.2	
負 債 お よ び 資 本 合 計	1,608,919	100.0	1,559,563	100.0	49,356	1,593,997	100.0	

中 間 比 較 損 益 計 算 書

(表示単位未満切捨)

期 別 科 目	当中間会計期間 (12.4.1～12.9.30)		前中間会計期間 (11.4.1～11.9.30)		増 減	前事業年度の 要約損益計算書 (11.4.1～12.3.31)	
	金 額	百分比	金 額	百分比		金 額	百分比
	百万円	%	百万円	%	百万円	百万円	%
営 業 収 益	119,350	100	115,212	100	4,138	304,509	100
営 業 原 価	93,274	78.2	90,976	79.0	2,297	237,840	78.1
売 上 総 利 益	26,076	21.8	24,235	21.0	1,840	66,669	21.9
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	6,881	5.7	5,350	4.6	1,530	14,643	4.8
営 業 利 益	19,195	16.1	18,885	16.4	309	52,026	17.1
営 業 外 収 益	1,852	1.6	875	0.8	976	1,747	0.6
営 業 外 費 用	16,433	13.8	17,151	14.9	718	35,486	11.7
経 常 利 益	4,613	3.9	2,608	2.3	2,004	18,288	6.0
特 別 利 益	777	0.6	-	-	777	62,477	20.5
特 別 損 失	61,363	51.4	12,578	10.9	48,784	80,673	26.5
税引前当期純利益 又は税引前中間純損失()	55,972	46.9	9,969	8.7	46,002	92	0.0
住 民 税	22		20		2	40	
法 人 税 等 調 整 額	23,608	19.8	4,226	3.7	19,382	3	0.0
当 期 純 利 益 又は中間純損失()	32,386	27.1	5,763	5.0	26,622	49	0.0
前 期 繰 越 利 益	2,554		5,196		2,641	5,196	
当 期 未 処 分 利 益 又は中間未処理損失()	29,832		567		29,264	5,245	

(中間財務諸表作成の基本となる事項)

1. たな卸資産は、いずれも個別法に基づく原価法によって評価しております。
2. 有価証券は、以下の区分に応じて評価しております。
 - 満期保有目的債券
 - 償却原価法
 - 子会社株式及び関連会社株式
 - 移動平均法による原価法
 - 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）
 - 時価のないもの
 - 移動平均法による原価法
3. デリバティブは、時価法によって評価しております。
4. 有形固定資産の減価償却の方法は、建物（その付属設備を除く。）は定額法、その他は定率法を採用しております。
5. 営業権は、5年間で每期均等額を償却しております。
6. 貸倒引当金は、一般債権については貸倒実績率により、破産更生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。
なお、貸倒引当金は、前中間期まで、法人税法の規定による限度額のほか、債権の実情を考慮して計上していましたが、前事業年度の下半期に過去の一定期間における貸倒実績から算出した債権の貸倒経験率を用いて計算した金額を計上することに変更しました。
従って、前中間期は従来の方法によっており、前中間期に変更を行った場合に比べ、前中間期の税引前中間純損失が2,920百万円増加しております。
7. 投資評価引当金は、関係会社への投資に係る損失に備えるため、関係会社の財政状態等が悪化し、当面回復の見込みがないものに関して、実質価額の低下相当分を計上しております。
なお、貸借対照表上は、投資その他の資産「その他」から当該引当金を控除して表示しております。
8. 賞与引当金は、将来の支給見込額のうち当中間期の負担額を計上しております。
9. 退職給付引当金は、当期末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき、当中間期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、当期に一括処理する会計基準変更時差異（1,193百万円）については、当中間期への按分額を費用処理しております。

10 . 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。

11 . ヘッジ会計は、以下の方法によっております。

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段

金利スワップ取引

ヘッジ対象

借入金

ヘッジ方針

将来の資金調達コストの上昇を回避することを目的に、調達した資金の範囲内で金利スワップ取引を利用することとしております。

ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額等の比率を基礎にして判断しております。

12 . 消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(注記事項)

1. 貸借対照表に関する事項

(1) 保証債務

26,991 百万円 (前年中間期 5,590 百万円、前期 6,070 百万円)

上記のほか、保証予約債務が 154,533 百万円 (前年中間期 346,767 百万円、前期 205,765 百万円) あります。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

104,933 百万円 (前年中間期 107,969 百万円、前期 102,066 百万円)

(3) 自己株式

4,481 株 (前年中間期 16,178 株、前期 4,562 株)

(4) 当期中の発行済株式数の増加

なし

2. 損益計算書に関する事項

(1) 特別利益の主な内訳

貸倒引当金取崩額	520 百万円
----------	---------

(2) 特別損失の主な内訳

貸倒引当金繰入額	60,000 百万円
----------	------------

関係会社株式評価損	600 百万円
-----------	---------

退職給付会計基準	
----------	--

変更時差異	596 百万円
-------	---------

(有価証券の時価等関係)

当中間連結会計期間に係る「有価証券」(子会社株式で時価のあるものを除く)及び前連結会計年度に係る「有価証券の時価等」については、中間連結財務諸表における注記事項として記載しております。

前中間会計期間(平成11年9月30日現在)

有 価 証 券 の 時 価 等

(百万円未満切捨)

種 類	中間貸借対照表 計上額	時 価	評価損益
流動資産に属するもの			
株 式	22,353	26,765	4,412
債 券	606	606	-
そ の 他	914	897	17
小 計	23,874	28,269	4,394
固定資産に属するもの			
株 式	2,005	121,458	119,452
債 券	150	157	7
そ の 他	-	-	-
小 計	2,155	121,615	119,459
合 計	26,030	149,885	123,854

(注) 1.時価の算定方法

上場有価証券

主に東京証券取引所の最終価格

気配等を有する有価証券

日本証券業協会が公表する公社債店頭基準気配等

(上場有価証券を除く)

非上場の証券投資信託

基準価格

2.株式には、自己株式を含んで表示しております。

なお、評価損益は、次のとおりであります。

流動資産に属するもの

0 百万円

3.開示対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

(流動資産)

非上場債券のうち残存償還期間が1年以内のもの

4 百万円

非上場の外国債券

2,000 百万円

中期国債ファンド

50 百万円

(固定資産)

店頭売買株式を除く非上場株式

59,423 百万円

(うち子会社および関連会社)

(58,081 百万円)

当中間会計期間(平成12年9月30日現在)

有 価 証 券

子会社株式で時価のあるもの

(百万円未満切捨)

種 類	中間貸借対照表 計上額	時 価	差額
子会社株式	2,005	90,864	88,859

(デリバティブ取引関係)

当中間連結会計期間及び前連結会計年度に係る「デリバティブ取引」については、中間連結財務諸表における注記事項として記載しております。

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金利関連

(百万円未満切捨)

区分	種類	前年中間期(平成11年9月30日現在)			
		契約額等		時価	評価損益
		百万円	うち1年超 百万円		
市場取引以外の取引	スワップ取引				
	受取固定・支払変動	45,000	25,000	4,332	4,332
	受取変動・支払固定	114,550	94,550	4,323	4,323
合計		159,550	119,550	8	8

(注) 1. 上記スワップ取引における契約額等の金額は、計算上の想定元本であり、当該金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスク量を示すものではありません。

2. 時価については、当該契約を締結している取引金融機関から提示された価格によっております。

**平成 13 年 3 月期中間決算
補足説明資料**

September 30, 2000 FACT SHEETS

.平成 13 年 3 月期中間決算 (連結) Page 1 ~ 4
September 30, 2000 (Consolidated)

.平成 13 年 3 月期中間決算 (単独) Page 5
September 30, 2000 (Non-consolidated)

平成 12 年 11 月 20 日

住友不動産株式会社

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

- REFERENCE -

Phone 0 3 - 3 3 4 6 - 2 3 4 2

Facsimile 0 3 - 3 3 4 6 - 1 6 5 2

<http://www.sumitomo-rd.com>

[損益計算書(Statements of operations)]

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
営業収益	Revenue from operations	3,444	3,390	3,649	3,891	4,216	1,731	4,600
売上総利益	Gross profit	754	780	755	859	1,016	434	1,065
粗利益率	Gross profit margin	21.9%	23.0%	20.7%	22.1%	24.1%	25.1%	23.2%
広告費	Selling expenses	44	43	44	57	45	20	50
一般管理費	G & A expenses	180	228	213	211	244	129	260
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful receivables	20	76	45	26	21	9	25
販管費	S,G&A expenses	244	346	301	294	310	158	335
営業利益	Operating profit	509	433	454	565	705	276	730
受取利息・配当金	Interest income	31	25	27	25	18	7	15
有価証券売却益	Gain on sales of marketable securities	12	1	11	13	1		
その他	Others	15	25	9	18	24	16	15
営業外収益	Non-operating income	58	51	46	56	43	23	30
支払利息	Interest expenses	396	370	361	370	411	184	365
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	6	57	67	13	30		
その他	Others	21	30	21	22	37	28	45
営業外費用	Non-operating expenses	423	457	449	404	478	212	410
(金融収支)	(Net interest receive)	(366)	(345)	(334)	(345)	(393)	(177)	(350)
経常利益	Recurring profit	145	28	51	217	271	87	350
固定資産売却益	Gain on sale of fixed assets	17	0		3	625	1	} 5
関係会社株式売却益	Gain on sale of investments in subsidiary				26	4		
その他	Others	1			0		1	
特別利益	Extraordinary income	18	0	0	29	629	2	5
固定資産除却損	Loss on disposal of fixed assets	4	4	6	3		1	1
長期為替差損	Foreign exchange loss	17						
販売用不動産整理損	Loss from devaluation of inventories	17				249		
貸倒損失	Write offs of bad debt	89	7	50	1	43		
貸倒引当金繰入額	Provision for allowance for doubtful accounts of a consolidated subsidiary			625			640	640
有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities				21			
投資有価証券売却損	Loss on sale of investments in securities				34			
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's rent					142		
過年度退職給付引当金繰入損	Provision for employees' retirement benefits						8	15
海外事業整理損	Loss from restructuring of overseas business					226		
その他	Others	2	0	1		18	2	4
特別損失	Extraordinary loss	129	11	681	57	678	651	660
税金等調整前当期利益 (損失)	Income(loss) before income taxes	33	17	630	188	222	562	305
当期純利益 (損失)	Net income (loss)	17	17	660	110	147	335	170

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

(1) 営業収益

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	1,307	1,369	1,447	1,519	1,528	810	1,600
販売事業	Sales	1,308	1,022	1,256	1,377	1,505	336	1,500
完工事業	Construction	444	593	621	666	872	437	1,150
流通事業	Brokerage	270	321	275	280	319	167	350
合計	Total of net sales	3,444	3,390	3,649	3,891	4,216	1,731	4,600

(2) 営業利益

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	259	330	370	437	458	226	450
販売事業	Sales	215	92	73	65	186	34	180
完工事業	Construction	18	7	1	24	48	0	65
流通事業	Brokerage	46	74	47	53	72	40	85
合計	Total of operating income	509	433	454	565	705	276	730

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

(3) 営業利益率

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
賃貸事業	Leasing	19.9%	24.1%	25.6%	28.8%	29.9%	27.9%	28.1%
販売事業	Sales	16.4%	9.0%	5.8%	4.8%	12.3%	10.0%	12.0%
完工事業	Construction	4.1%	1.3%	0.1%	3.6%	5.5%	0.0%	5.7%
流通事業	Brokerage	17.1%	23.1%	17.0%	18.9%	22.6%	24.2%	24.3%
合計	Total of operating income	14.8%	12.8%	12.4%	14.5%	16.7%	15.9%	15.9%

(4) 資産

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
単位：億円(¥100million)								
賃貸事業	Leasing	9,234	9,522	10,645	10,663	14,921	15,097	N/A
販売事業	Sales	3,091	3,246	2,853	2,198	1,286	1,698	N/A
完工事業	Construction	172	184	158	169	227	260	N/A
流通事業	Brokerage	433	224	270	230	211	134	N/A
合計	Total assets	18,695	18,539	18,548	18,358	19,207	19,208	N/A

(1) 賃貸事業部門 (Leasing) 【連結 - ス】 単位：千㎡(1,000㎡)		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
期末延床面積	Gross floor space	-	-	-	-	2,105	2,168	N / A
所有	Outright ownership	-	-	-	-	993	1,034	N / A
賃借	Sub-lease	-	-	-	-	1,112	1,134	N / A
期末建物貸付面積	Rent-generating floor space	-	-	-	-	1,591	1,637	N / A
期末空室率 (単独)	Vacancy rate	4.9%	4.4%	3.8%	4.5%	4.5%	3.6%	3.5%

(2) 販売事業部門 (Sales) 【単独 - ス】 単位：戸(units)、億円(¥100million)		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
マンション新規売戸数	Condominiums units supplied	2,566	2,583	2,246	2,982	3,903	2,043	4,000
マンション契約戸数	Condominiums units sold	2,704	2,561	2,042	3,153	3,796	1,810	N / A
期末完成在庫	Inventory	371	190	328	301	221	152	N / A
計上戸数	Units delivered	3,106	2,619	3,171	3,360	3,610	777	3,600
マンション	Condominiums	2,835	2,415	3,009	3,011	3,408	721	3,500
戸建	Detached houses	97	88	132	205	120	36	} 100
宅地	Land lots	174	116	30	144	82	20	
売上高	Sales income	1,285	969	1,218	1,360	1,461	323	1,470
マンション	Condominiums	1,027	873	1,144	1,201	1,352	290	1,400
戸建	Detached houses	39	45	56	95	57	13	} 70
宅地	Land lots	38	36	17	47	37	20	
その他	Others	181	16	1	17	16	1	

(3) 完工事業部門 (Construction) 【連結 - ス】 単位：棟(units)、億円(¥100million)		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
受注棟数	Units sold	0	2,158	2,089	2,530	3,974	2,965	5,900
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	191	462	695	1,569	1,475	3,000
アメリカン コフォート	"American Comfort"	-	743	697	1,008	1,257	817	1,600
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	N/A	1,224	930	827	1,148	673	1,300
計上棟数	Units delivered	1,265	2,127	1,935	2,219	3,203	1,937	5,000
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	165	334	577	1,020	1,031	2,300
アメリカン コフォート	"American Comfort"	-	628	624	830	1,167	461	1,400
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	1,265	1,334	977	812	1,016	445	1,300
売上高	Revenue from construction business	444	593	621	666	872	437	1,150
新築そっくりさん	"Shinchiku Sokkurisan"	-	17	33	63	104	95	230
アメリカン コフォート	"American Comfort"	-	110	119	165	230	93	280
住友不動産ホーム	Sumitomo Fudosan Home	334	367	253	203	245	97	300
ユニバーサルホーム	Universal Home	-	-	63	61	76	26	75
その他	Others	110	99	153	174	217	124	265

(1) 自己資本・総資産・有利子負債(連結)

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
単位：億円(¥100million)								
総資産	Total assets	18,695	18,539	18,548	18,358	19,207	19,208	N/A
自己資本	Shareholders' equity	2,530	2,498	1,794	2,072	2,155	1,788	N/A
自己資本比率	Equity Ratio	13.5%	13.5%	9.7%	11.3%	11.2%	9.3%	N/A

有利子負債	Outstanding interest-bearing debt	13,936	13,973	14,573	13,908	13,710	13,624	N/A
長期比率	Ratio of long-term debt	52%	57%	57%	58%	74%	76%	N/A
固定金利比率	Ratio of fixed-interest debt	42%	52%	60%	59%	75%	77%	N/A
デットエクイティレシオ()	D/E Ratio	5.51	5.59	8.12	6.71	6.36	7.62	N/A

有利子負債(含、保証・保証予約)	Outstanding interest-bearing debt (Incl. Guarantee)	16,432	16,334	16,862	16,180	13,823	13,731	12,900
------------------	---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

() 連結有利子負債(期末) ÷ 連結自己資本(Outstanding Interest-bearing Debt/Shareholders' Equity)

(2) 投資(連結)

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
単位：億円(¥100million)								
有形固定資産	Property & equipment	6,327	6,503	7,368	7,437	11,502	11,497	N/A
借地権	Leasehold rights	668	695	808	769	1,185	1,304	N/A
差入保証金・敷金	Guarantee & lease deposits paid to lessors	2,260	2,271	2,403	2,438	2,144	2,226	N/A
預り保証金・敷金	Guarantee & lease deposits received from tenants	1,286	1,246	1,258	1,251	1,634	1,796	N/A
期末投資残	Investments (Net)	7,969	8,224	9,322	9,392	13,197	13,231	N/A
設備投資額()	CAPEX	621	282	525	309	1,046	208	300
当期減価償却費	Depreciation							
単独	Non-consolidated base	110	105	96	71	68	38	80
連結	Consolidated base	143	141	136	103	113	54	110

() 不動産賃貸セグメントの資本的支出(CAPEX of Leasing business)

(3) 棚卸資産回転率(連結)

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)
不動産販売事業収益	Revenue from sales business	1,308	1,022	1,256	1,377	1,505
棚卸資産	Inventories	2,852	3,005	2,577	2,067	1,283
棚卸資産回転率()	Turnover of inventories	0.46	0.34	0.49	0.67	1.17

() 不動産販売事業収益 ÷ 棚卸資産(期末) (Revenue from sales business/Inventories)

(4) 主要財務指標(連結)

		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3
		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)
ROE(1)	Return On Equity	0.7%	0.7%	30.8%	5.7%	7.0%
ROA(2)	Return On Assets	2.9%	2.5%	2.6%	3.2%	3.9%
インタレストカバレッジ(3)	Interest Coverage	1.36	1.24	1.33	1.60	1.76

(1) 当期利益 ÷ 自己資本(期首期末平均) (Net Income/Shareholders' Equity)

(2) (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 総資産(期首期末平均) (Operating Profit & Interest Income/Total Assets)

(3) (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息 (Operating Profit & Interest Income/Interest Expenses)

[損益計算書(Statements of operations)]		8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	13 / 3	
単位：億円(¥100million)		(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	(Mar-00)	中間期 (Sep-00)	通期予想 (Mar-01)
賃貸事業	Leasing	1,143	1,174	1,222	1,287	1,310	715	1,420
販売事業	Sales	1,285	969	1,218	1,360	1,461	323	1,470
その他事業	Others	26	95	151	203	274	155	530
営業収益	Revenue from operations	2,453	2,238	2,592	2,850	3,045	1,194	3,420
賃貸事業	Leasing	230	285	312	366	359	178	355
販売事業	Sales	274	137	123	132	236	46	235
その他事業	Others	13	27	38	49	71	38	130
売上総利益	Gross profit	517	449	474	547	667	261	720
賃貸事業	Leasing	20.1%	24.3%	25.5%	28.5%	27.4%	24.8%	25.0%
販売事業	Sales	21.3%	14.1%	10.1%	9.7%	16.2%	14.1%	16.0%
その他事業	Others	50.6%	28.7%	25.2%	24.2%	26.0%	24.2%	24.5%
粗利益率	Gross profit margin	21.1%	20.1%	18.3%	19.2%	21.9%	21.8%	21.1%
販売費	Selling expenses	61	49	62	83	74	26	95
一般管理費	G & A expenses	75	78	63	62	72	43	95
販管費	S,G&A expenses	136	127	125	146	146	69	190
営業利益	Operating profit	381	322	348	402	520	192	530
受取利息・配当金	Interest income	12	39	16	12	9	6	10
その他	Others	21	22	5	14	9	13	15
営業外収益	Non-operating income	34	61	22	26	17	19	25
支払利息	Interest expenses	317	296	289	294	298	140	280
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	4	55	62	12	27		
その他	Others	46	21	9	20	30	25	45
営業外費用	Non-operating expenses	366	372	359	325	355	164	325
(金融収支)	(Net interest receive)	(304)	(257)	(272)	(283)	(289)	(134)	(270)
経常利益	Recurring profit	48	11	11	102	183	46	230
固定資産売却益	Gain on sale of fixed assets					625	2	} 10
関係会社株式売却益	Gain on sale of investments in subsidiary				24			
その他	Others	1			4	6		
特別利益	Extraordinary income	1	0	0	28	625	8	10
過年度賃借料修正損	Loss on adjustment of prior year's rent					142		
海外事業整理損	Loss from restructuring of overseas business					386		
販売用不動産整理損	Loss from devaluation of inventories					246		
投資評価引当金繰入額	Provision for losses on investments in affiliated companies					29	6	6
関係会社債権放棄額	Loss from forgiveness of loan receivable from an affiliated company			670				
関係会社貸倒引当金繰入	Provision for allowance for doubtful accounts with an affiliated company						600	600
有価証券売却損	Loss on sale of marketable securities				21			
退職給付債務	Provision for employees' retirement benefits						6	12
その他	Others	19	1	1	11	4	2	2
特別損失	Extraordinary loss	19	1	671	32	807	614	620
税引前当期利益	Income(loss) before income taxes	30	11	661	98	1	560	380
当期利益	Net income	30	11	661	57	0	324	220