

平成14年11月18日

各 位

会社名 住友不動産株式会社  
代表者名 取締役社長 高島 準 司  
(コード番号 8830 東証第一部)  
問合せ先 取締役広報部長 宮下 智  
(TEL. 03-3346-1042)

## 固定資産減損会計対応方針の決定及び通期業績予想の修正について

当社は、平成14年11月18日開催の取締役会において、下記のとおり、今後の固定資産減損会計導入に対して、減損対象になると判断される固定資産を売却処理して、事実上の前倒し対応を図る方針を、決定いたしました。これに伴い、平成14年5月21日に発表いたしました平成15年3月期の通期業績予想を修正いたしますので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 固定資産減損会計対応方針の決定について

当社グループは、平成18年3月期から完全適用されることが決定した固定資産の減損会計に対して、前倒しで対応を図るべく検討してまいりましたが、具体的な評価基準は未だ成案を得ていないものの、評価損計上の対象を決める「減損の兆候の有無」については概ね議論が収斂した現状を踏まえ、「減損の兆候あり」と判断される、開発予定が具体化していない素地と簿価ベースの投資利回りが2.5%に満たない賃貸資産を、売却して損失処理する方針といたしました。

この基準に該当する資産は、連結総資産の7%に相当する簿価総額1,400億円余で、売却による損失見込み額は約1,000億円であります。

当社は、この該当資産の売却処理を、次期で終了する「新成長3カ年計画」期間中に完了させる予定ですが、当期、次期2年間の経常利益見込み額は1,200億円を上回る見通しで、一時的な自己資本の毀損や減配に踏み込まずに、期間利益で十分吸収できるため、当期、次期の2年でそれぞれ500億円程度の固定資産売却損を計上することといたします。

この処理によって、現時点で「減損の兆候あり」と考えられる資産が一掃され、事実上の前倒しが達成できると判断しております。

当社は、平成13年3月期に終了した「経営再建5カ年計画」において、バランスシートの課題を次々と解決し、財務体質の改善に努力してまいりました。

まず、簿価総額5,000億円を超えていたビル開発用地の商品化を進め、未着工の土地在庫を1,000億円程度の適正在庫に戻しました。また、過去、融資残高3,300億円に達していたファイナンス事業と、投資残高1,700億円を超えていた海外事業を、償却、回収を進めてそれぞれ

100億円台に圧縮したほか、バブル期に取得した高値マンション用地の一括損切りとサブリース事業の含み損処理も行い、合計2,000億円を超える特別損失を計上いたしました。その一方で、保証・保証予約を含めた連結ベースの有利子負債を、4年間で約5,000億円減らして、前期末には1兆2,000億円弱に圧縮しております。

この間、連結対象範囲に関する実質支配力基準の導入、金融商品の時価会計、退職給付債務の時価評価といった一連の会計基準の変更にも、全て対応を完了いたしました。

したがいまして、固定資産に対する減損会計の導入は、当社にとって、新しい最後の課題といえます。この減損会計導入に対して、新成長3カ年計画中に事実上の前倒し処理を達成することにより、バランスシートのリスクが一段と軽減され、後顧の憂いなく収益向上に邁進することが可能となります。

なお、資産売却益によらず期間利益で売却損を吸収することにより、賃貸セグメント資産総利回り( )が0.5%ポイント程度改善いたします。その結果、賃貸事業の増収増益による改善と併せ、平成14年3月期は4.5%であった賃貸資産利回りが、平成16年3月末には6%前後に、また、現在建設中ないし開発中の資産が全て稼働すれば7%以上に、上昇する見通しが立ちます。

$$(\text{賃貸営業利益} + \text{減価償却費}) \div (\text{賃貸セグメント総資産} - \text{預り保証金} \cdot \text{敷金})$$

## 2. 通期業績予想の修正について

上記「1. 固定資産減損会計対応方針の決定について」に伴い、当下期に約500億円の固定資産売却損を特別損失に計上する見込みとなったため、平成15年3月期の通期業績予想を、以下のとおり修正いたします。

なお、本日発表の中間決算短信におきましても、同様の業績予想を記載しております。

また、配当金につきましては、平成14年5月21日発表の予想どおり、期末配当金6円を予定しております。

当期の連結業績予想数値の修正(平成14年4月1日~平成15年3月31日)

(単位:百万円)

	売上高	経常利益	当期純利益
前回発表予想(A) (平成14年5月21日発表)	550,000	56,000	30,000
今回修正予想(B)	540,000	56,000	4,000
増減額(B-A)	10,000	0	26,000
増減率	1.8%	-	86.7%
(ご参考) 前期(平成14年3月期)実績	497,876	47,142	22,996

当期の業績予想数値の修正（平成14年4月1日～平成15年3月31日）

（単位：百万円）

	売上高	経常利益	当期純利益
前回発表予想（A） （平成14年5月21日発表）	433,000	41,000	23,000
今回修正予想（B）	447,000	42,000	3,500
増減額（B - A）	+ 14,000	+ 1,000	19,500
増減率	+ 3.2%	+ 2.4%	84.8%
（ご参考） 前期（平成14年3月期）実績	394,258	35,282	18,119

以上