

半 期 報 告 書

(第74期中) 自 平成18年 4 月 1 日
至 平成18年 9 月30日

住 友 不 動 産 株 式 会 社

(591073)

第74期中（自平成18年4月1日 至平成18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74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】	52
第6 【提出会社の参考情報】	71
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	72
中間監査報告書	巻末

【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18年12月18日

【中間会計期間】 第74期中(自 平成18年4月1日 至 平成18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72期中	第73期中	第74期中	第72期	第73期
会計期間	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18年 4月1日 至 平成18年 9月30日	自 平成16年 4月1日 至 平成17年 3月31日	自 平成17年 4月1日 至 平成18年 3月31日
営業収益 (百万円)	259,758	248,943	314,246	616,114	646,525
経常利益 (百万円)	26,307	31,299	57,396	74,393	87,038
中間(当期)純利益 (百万円)	10,824	11,685	30,178	15,547	32,506
純資産額 (百万円)	307,945	339,998	405,473	320,097	375,656
総資産額 (百万円)	2,125,290	2,184,122	2,492,888	2,136,329	2,460,080
1株当たり純資産額 (円)	647.74	715.40	820.55	673.40	790.74
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	22.77	24.59	63.54	32.64	68.33
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 (%)	14.5	15.6	15.6	15.0	15.3
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△21,217	△23,148	△40,533	48,031	11,357
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△65,038	△73,196	△84,729	△60,819	△209,658
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	45,453	73,034	98,406	△16,260	209,299
現金及び現金同等物 の中間期末(期末)残高 (百万円)	91,971	80,550	89,206	103,237	116,155
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	7,432 [1,122]	7,534 [1,095]	8,064 [1,157]	7,246 [1,129]	7,607 [1,154]

(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18年3月期以降は潜在株式がないため記載しておりません。

3 純資産額の算定にあたり、平成18年9月中間期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

(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72期中	第73期中	第74期中	第72期	第73期
会計期間	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18年 4月1日 至 平成18年 9月30日	自 平成16年 4月1日 至 平成17年 3月31日	自 平成17年 4月1日 至 平成18年 3月31日
営業収益 (百万円)	218,242	204,614	261,846	521,184	544,880
経常利益 (百万円)	18,757	26,203	48,675	56,702	72,757
中間(当期)純利益 (百万円)	8,581	10,016	28,086	14,662	27,194
資本金 (百万円)	122,805	122,805	122,805	122,805	122,805
発行済株式総数 (株)	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978	476,085,978
純資産額 (百万円)	295,120	321,700	364,743	304,497	352,101
総資産額 (百万円)	1,987,058	2,088,804	2,397,844	2,025,253	2,347,439
1株当たり配当額 (円)	—	5.00	6.00	9.00	10.00
自己資本比率 (%)	14.9	15.4	15.2	15.0	15.0
従業員数 (名)	2,759	2,777	2,991	2,691	2,858

(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。

3 純資産額の算定にあたり、平成18年9月中間期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 【事業の内容】

(1) 主要な関係会社の異動

インテリア・リフォーム等各種事業を一体として行ってきた住友不動産シスコン(株)から、リフォーム事業を分離独立させ、「住友不動産リフォーム株式会社」を設立し、関係会社としました。

3 【関係会社の状況】

当中間連結会計期間において、以下の会社が新たに当社の連結子会社となっております。

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容	
					営業上の取引	当社関係者/ 全取締役
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	50	完成工事	100	事務所の改装 工事等	3/3

- (注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。
2 関係内容の(当社関係者/全取締役)の欄は、各社の取締役に占める当社関係者の人数を記載しております。なお、当社関係者は、当社従業員であります。

4 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成18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	1,673	[535]
不動産販売事業	722	[34]
完成工事業	2,426	[145]
不動産流通事業	2,528	[18]
その他事業	366	[423]
全社(共通)	349	[2]
合計	8,064	[1,157]

(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18年9月30日現在

従業員数(名)	2,991
---------	-------

(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おられません。

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7期連続の経常最高益を達成するとともに、中間純利益は前年同期比約2.6倍の301億円と3期連続で過去最高を更新いたしました。

不動産賃貸事業における既存ビルの増収と不動産販売事業におけるマンションの計上戸数増加を主要因として、営業収益は3,142億円（前年同期比+26.2%）、営業利益は687億円（同+61.2%）となりました。

また、将来の金利上昇に備えて長期固定調達の前倒しを図った結果、金融収支が前年同期比6億円悪化しましたが、営業外損益合計ではほぼ前年並み（同+12百万円）に抑制、経常利益は573億円（同+83.4%）と大幅な増益になりました。

（百万円）

	前中間連結会計期間 (17.4.1~17.9.30)	当中間連結会計期間 (18.4.1~18.9.30)	前年同期比
営業収益	248,943	314,246	+65,303
営業利益	42,619	68,704	+26,084
経常利益	31,299	57,396	+26,096
純利益	11,685	30,178	+18,493

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 (17.4.1~17.9.30)	当中間連結会計期間 (18.4.1~18.9.30)	前年同期比
不動産賃貸	116,421	129,523	+13,102
不動産販売	56,863	99,501	+42,637
完成工事	51,889	57,029	+5,140
不動産流通	21,355	25,859	+4,504
連結計	248,943	314,246	+65,303

（百万円）

営業利益	前中間連結会計期間 (17.4.1~17.9.30)	当中間連結会計期間 (18.4.1~18.9.30)	前年同期比
不動産賃貸	32,901	44,558	+11,656
不動産販売	6,883	18,792	+11,908
完成工事	918	742	△176
不動産流通	6,187	9,142	+2,954
連結計	42,619	68,704	+26,084

<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、テナントのオフィス拡張意欲が高く、需給逼迫の状況が継続しております。空室率は極めて低水準で推移、成約賃料の上昇傾向が市場全体に広がりました。このため、優良ビルはもとより、一般ビルでも賃料の増額改定がテナントに受入れられるようになりました。

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（前中間期末6.8%→当中間期末5.4%）と賃料の上昇、「住友不動産新赤坂ビル」の通期稼働などが寄与し、前期に引き続き大幅な増収増益となりました。

<不動産販売事業部門>

当事業部門の95%以上を占める分譲マンション市場では、7年連続8万戸台の供給が続いた首都圏で、先高感を背景とした新規発売の先送り傾向が見られ、新規発売戸数が前年同期比△14%となった一方、引き続き団塊ジュニアを中心とした一次取得者層をはじめ、中高年層や単身世帯など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、当中間連結会計期間の不動産販売事業部門は、前期末に竣工した大規模マンションの引渡しが一部当期にずれ込んだこともあって、マンション、戸建、宅地の合計で前年同期比約4割増の2,018戸（前年同期比+575戸）を販売計上、営業利益率も18.9%（同+6.8%）に改善し、大幅な増収増益となりました。また、新規発売よりも在庫販売に注力した結果、マンション販売契約戸数は2,225戸（前年同期比△302戸）にとどまりましたが、マンション、戸建住宅の当期計上予定戸数（4,900戸）に対する契約進捗率は当中間期末時点で88%（期首時点50%、前中間期末時点87%）と順調に進展、完成済マンションの未契約戸数も466戸（前期末794戸）に減少いたしました。

	前中間連結会計期間 (17.4.1~17.9.30)	当中間連結会計期間 (18.4.1~18.9.30)	前年同期比
マンション契約戸数	2,527	2,225	△302
計上戸数	1,443	2,018	+575
マンション・戸建	1,376	1,970	+594
宅地	67	48	△19
期末完成済み未契約戸数	807	466	△341

< 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、品質向上を目的とする工事体制、検査体制の強化を重点課題とし、来期からの次期中期計画に向けて事業基盤再整備を優先し、一時的に受注を抑制する方針としました。その結果、計上棟数は前年並みを確保したものの、受注棟数は前年同期比△24.2%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+16.8%、計上棟数同+10.4%といずれも2桁の伸び率を維持、順調な事業拡大が続いております。その結果、2事業合計では受注、計上、売上高とも前年同期比純増となりました。

	前中間連結会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比
受注棟数	4,261	4,513	+252
新築そっくりさん	3,134	3,659	+525
注文住宅	1,127	854	△273
計上棟数	3,247	3,519	+272
新築そっくりさん	2,626	2,899	+273
注文住宅	621	620	△1

	前中間連結会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比
売上高（百万円）	43,247	48,039	+4,792
新築そっくりさん	28,284	32,090	+3,806
注文住宅	14,963	15,949	+986

< 不動産流通事業部門 >

中古住宅流通市場は、景気の回復基調を背景に取引件数が引き続き増加傾向を示しております。また、3大都市圏における地価の上昇、収益物件等の取引増加などにより、平均成約価格の上昇傾向が続いております。

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（3カ店、中間期末現在227店舗）や既存店舗のリニューアルによって認知度、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、仲介件数は前年同期比+5.3%、取扱単価は同+20.5%と好調に推移いたしました。

	前中間連結会計期間 (17. 4. 1～17. 9. 30)	当中間連結会計期間 (18. 4. 1～18. 9. 30)	前年同期比
仲介件数	13,556	14,273	+717
取扱高（百万円）	403,117	511,805	+108,688
取扱単価（百万円）	29.7	35.8	+6.1

< 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5,392百万円（前年同期比+241百万円）、営業利益515百万円（前年同期比△26百万円）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 △40,533百万円（前年同期比△17,385百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー △84,729百万円（前年同期比△11,533百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 98,406百万円（前年同期比+25,371百万円）

となり、現金及び現金同等物は前連結会計年度末比26,949百万円減少して89,206百万円となりました。

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、40,533百万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17,385百万円キャッシュ・フローが減少いたしました。

投資活動においては、新規開発投資約410億円など合計42,379百万円の有形固定資産投資を行いました。また、当社が運営する賃貸ビルに対する共同投資事業「住友不動産ファンド（サーフ）」などの出資預託金を差引約315億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは84,729百万円の支出となりました。

財務活動においては、前期に引き続き将来の金利上昇に備え長期固定調達の前倒しを図るため、社債の償還および長期借入金の返済約1,264億円を上回る約1,740億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債は差引約831億円増加、財務キャッシュ・フローは98,406百万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	77,017	+2.6

(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)	95,243	+76.5	1,970	+43.2
宅地分譲	3,548	+35.1	48	△28.4
その他	709	+151.5	—	—
合計	99,501	+75.0	2,018	+39.8

(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】

(1) 巡航成長3ヵ年計画

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、平成16年4月から「巡航成長3ヵ年計画」に取り組んでおります。当期（平成19年3月期）はその最終年度であります。

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。

なお、数値目標は当初計画策定時のものを記載しており、当期の予想数値とは異なっております。

① 成長目標			平成16年3月期対比
	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)

(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%

※なお、経常利益は、平成18年3月期において既に上記成長目標の850億円を超過しております。

② 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）

③ 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

④ 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

⑤ 新事業分野の創出

(2) 第三次成長3ヵ年計画（次期中期経営計画）の策定

上記の通り、現在推進している「巡航成長3ヵ年計画」が当期末をもって終了するため、次期（平成20年3月期）を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせることといたします。本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、二次にわたる本格的な成長計画（「新成長3ヵ年計画」、「巡航成長3ヵ年計画」）を引き継ぐ、第三次の成長計画です。具体的課題および数値目標は以下のとおりです。

<基本方針>

- ・「10期連続増収増益」路線の継続
- ・成長ペースの維持

<計画の内容>

① 3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆4,000億円
営業利益	4,700億円
経常利益	3,800億円

(参考1) 各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,426億円 (+3,370億円)	2兆4,000億円 (+4,574億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,463億円 (+814億円)	4,700億円 (+1,237億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,714億円 (+1,015億円)	3,800億円 (+1,086億円)

注) いずれも計画期間中の累計額、平成19年3月期は当期予想業績で計算
第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

② 自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND/Eレシオ）を2倍程度に改善

(参考2) 各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/E レシオ	6.1倍	3.0倍	2.8倍	2倍程度

注) $ND/E \text{レシオ} = (\text{有利子負債} - \text{現預金}) \div \text{自己資本}$
平成19年3月期は当期予想業績に基づく推計、平成22年3月期は計画目標

4 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等はありません。

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してい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。

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 神田ビル	東京都 千代田区	鉄骨造 地上20階 地下2階	(29,032)	—	3	—	3	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産 九段ビル	東京都 千代田区	鉄骨造 地上15階 地下1階	(17,789)	—	2	—	2	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産 三田ツイン ビル東館	東京都 港区	鉄骨造 地上17階 地下1階	(35,047)	—	16	—	16	平成18年8月
住友不動産(株)	住友不動産 三田ツイン ビル西館	東京都 港区	鉄骨造 地上43階 地下2階	(98,338)	—	19	—	19	平成18年9月

(注) 1 建物面積の()内は賃借面積を示しております。

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記載しております。

2 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

当中間連結会計期間において、新たに確定した転貸用ビル計画は次のとおりであり、不動産賃貸事業の拡充を目的としております。当該物件は当社が出資している特定目的会社が事業主体であり、当社が一括して賃借し転貸を行う予定であります。

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
(仮)四谷荒木町計画	約14,200㎡	平成18年5月	平成19年10月
(仮)渋谷本町3丁目計画	約19,000㎡	平成18年9月	平成20年5月

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

② 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (平成18年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年12月18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18年4月1日～ 平成18年9月30日	—	476,085,978	—	122,805	—	132,742

(4) 【大株主の状況】

平成18年9月30日現在

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(%)
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	23,426	4.92
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	20,612	4.33
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	12,223	2.57
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 505103(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.	8,892	1.87
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.	8,799	1.85
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	8,136	1.71
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
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
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	6,500	1.37
計	—	115,232	24.20

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成18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 1,192,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,696,000	472,696	—
単元未満株式	普通株式 2,197,978	—	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	—	472,696	—

(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19,000株(議決権19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543株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成18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	1,192,000	—	1,192,000	0.25
計	—	1,192,000	—	1,192,000	0.25

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18年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	3,390	3,280	2,840	2,935	3,460	3,610
最低(円)	2,860	2,625	2,430	2,560	2,845	3,150

(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 【役員の状況】

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において、役員の異動はありません。

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。

なお、前中間連結会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)は、改正前の中間連結財務諸表規則に基づき、当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後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。

なお、前中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)は、改正前の中間財務諸表等規則に基づき、当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)は、改正後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17年4月1日から平成17年9月30日まで)および当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の中間連結財務諸表並びに前中間会計期間(平成17年4月1日から平成17年9月30日まで)および当中間会計期間(平成18年4月1日から平成18年9月30日まで)の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】

① 【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17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18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)							
I 流動資産							
1 現金・預金		80,548		89,203		116,152	
2 受取手形・ 営業未収入金		13,703		11,349		26,240	
3 営業貸付金		70,853		49,974		61,994	
4 販売用不動産 エクイティ	※3	54,022		52,489		57,926	
5 たな卸資産	※1	235,705		377,338		330,700	
6 その他		54,200		50,214		51,269	
7 貸倒引当金		△23,714		△23,141		△25,063	
流動資産合計		485,320	22.2	607,429	24.3	619,219	25.2
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物・ 構築物	※1	402,351		423,560		417,502	
減価償却 累計額		123,372	278,978	136,238	287,321	129,037	288,465
(2) 土地	※1	921,198		1,028,634		1,013,232	
(3) 建設仮勘定		30,238		52,872		30,641	
(4) その他	※1	18,017		18,280		18,075	
減価償却 累計額		13,311	4,706	14,189	4,090	13,723	4,352
有形固定資産 合計		1,235,121	56.6	1,372,919	55.1	1,336,691	54.3
2 無形固定資産							
(1) 借地権		47,923		48,167		47,923	
(2) その他		1,884		1,635		1,785	
無形固定資産 合計		49,807	2.3	49,803	2.0	49,709	2.0
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※2 ※4	209,999		240,269		249,696	
(2) 差入保証金・ 敷金		182,134		198,837		192,008	
(3) その他		42,944		49,985		34,164	
(4) 貸倒引当金		△21,205		△26,355		△21,408	
投資その他の 資産合計		413,873	18.9	462,736	18.6	454,460	18.5
固定資産合計		1,698,802	77.8	1,885,459	75.7	1,840,860	74.8
資産合計		2,184,122	100	2,492,888	100	2,460,080	100

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18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 (%)	
(負債の部)								
I 流動負債								
1		19,062		24,106		55,304		
2		267,306		306,495		320,584		
3		44,000		95,500		51,500		
4		106,691		78,904		80,874		
5		12,022		22,016		32,555		
6		202,585		238,881		210,645		
7		2,834		3,143		2,915		
8		77,390		79,253		78,080		
		流動負債合計	33.5	848,300	34.0	832,458		33.8
II 固定負債								
1		233,904		265,000		251,567		
2		438,677		604,251		562,507		
3		5,189		5,081		5,171		
4		149,236		161,136		151,691		
5		252,398		177,740		230,820		
6		19,464		25,904		34,975		
		固定負債合計	50.3	1,239,115	49.7	1,236,732		50.3
		負債合計	83.8	2,087,415	83.7	2,069,191		84.1
(少数株主持分)								
		少数株主持分	0.6	—	—	15,232		0.6
(資本の部)								
I 資本金								
		122,805	5.6	—	—	122,805		5.0
II 資本剰余金								
		132,747	6.1	—	—	132,747		5.4
III 利益剰余金								
		57,206	2.6	—	—	75,652		3.1
IV その他有価証券 評価差額金								
		30,747	1.4	—	—	46,900		1.9
V 為替換算調整勘定								
		△2,716	△0.1	—	—	△1,214		△0.0
VI 自己株式								
		△792	△0.0	—	—	△1,235		△0.1
		資本合計	15.6	—	—	375,656		15.3
		負債、少数株主 持分及び資本 合計	100	—	—	2,460,080		100

区分	注記 番号	前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)		前連結会計年度の 要約連結貸借対照表 (平成18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 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		—	—	122,805	4.9	—	—
2 資本剰余金		—	—	132,747	5.3	—	—
3 利益剰余金		—	—	103,418	4.2	—	—
4 自己株式		—	—	△1,644	△0.0	—	—
株主資本合計		—	—	357,327	14.4	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金		—	—	34,745	1.4	—	—
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△581	△0.0	—	—
3 為替換算調整 勘定		—	—	△1,816	△0.1	—	—
評価・換算差額 等合計		—	—	32,347	1.3	—	—
III 少数株主持分		—	—	15,798	0.6	—	—
純資産合計		—	—	405,473	16.3	—	—
負債純資産合計		—	—	2,492,888	100	—	—

【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17年4月1日 至 平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18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17年4月1日 至 平成18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			248,943	100		314,246	100		646,525	100
営業原価			186,628	75.0		223,985	71.3		487,804	75.5
売上総利益			62,314	25.0		90,260	28.7		158,720	24.5
販売費及び 一般管理費										
1 広告費		3,956			4,397			10,618		
2 従業員給料手当		7,912			8,506			17,021		
3 賞与引当金 繰入額		441			475			474		
4 退職給付費用		113			55			198		
5 役員退職慰労 引当金繰入額		18			20			34		
6 貸倒引当金 繰入額		136			240			1,806		
7 その他		7,114	19,694	7.9	7,860	21,556	6.8	16,542	46,697	7.2
営業利益			42,619	17.1		68,704	21.9		112,023	17.3
営業外収益										
1 受取利息		237			171			557		
2 受取配当金		974			1,053			1,419		
3 為替差益		189			343			483		
4 その他		295	1,697	0.7	211	1,780	0.6	582	3,043	0.5
営業外費用										
1 支払利息		8,936			9,391			17,587		
2 賃貸事業 匿名組合配当金		2,435			2,002			4,702		
3 その他		1,646	13,017	5.2	1,694	13,088	4.2	5,738	28,028	4.3
経常利益			31,299	12.6		57,396	18.3		87,038	13.5

区分	注記 番号	前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18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17年 4月 1日 至 平成18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				15,238				
2 投資有価証券 売却益		1,438		73		1,446				
3 サブリース訴訟 和解金						1,700				
4 その他		21	16,692	6.7	0	74	0.0	207	18,592	2.8
特別損失										
1 固定資産評価損	3	17,185				17,185				
2 固定資産除却損	2	148		117		217				
3 投資有価証券 評価損				1,548		68				
4 減損損失	4	5,344				25,244				
5 匿名組合清算 損失	5	1,012				1,303				
6 貸倒引当金 繰入額				2,820						
7 その他		58	23,749	9.6	7	4,492	1.4	69	44,087	6.8
税金等調整前 中間(当期) 純利益			24,242	9.7		52,978	16.9		61,542	9.5
法人税、住民税 及び事業税		11,599			22,111			34,114		
法人税等調整額		60	11,538	4.6	381	21,730	7.0	7,784	26,329	4.1
少数株主利益			1,018	0.4		1,069	0.3		2,705	0.4
中間(当期) 純利益			11,685	4.7		30,178	9.6		32,506	5.0

【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17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
		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			132,747		132,747
資本剰余金増加高					
自己株式処分差益		0	0	0	0
資本剰余金中間期末(期末) 残高			132,747		132,747
(利益剰余金の部)					
利益剰余金期首残高			49,829		49,829
利益剰余金増加高					
中間(当期)純利益		11,685	11,685	32,506	32,506
利益剰余金減少高					
1 配当金		4,277		6,653	
2 役員賞与		29	4,307	29	6,683
利益剰余金中間期末(期末) 残高			57,206		75,652

【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,747	75,652	1,235	329,970
中間連結会計期間中の変動額					
剰余金の配当(注)			2,375		2,375
役員賞与(注)			36		36
中間純利益			30,178		30,178
自己株式の処分		0		0	0
自己株式の取得				409	409
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)					
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)		0	27,766	409	27,356
平成18年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,747	103,418	1,644	357,327

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算 差額等合計		
平成18年3月31日残高 (百万円)	46,900		1,214	45,685	15,232	390,889
中間連結会計期間中の変動額						
剰余金の配当(注)						2,375
役員賞与(注)						36
中間純利益						30,178
自己株式の処分						0
自己株式の取得						409
株主資本以外の項目の中間連結 会計期間中の変動額(純額)	12,154	581	601	13,338	565	12,772
中間連結会計期間中の変動額合計 (百万円)	12,154	581	601	13,338	565	14,584
平成18年9月30日残高 (百万円)	34,745	581	1,816	32,347	15,798	405,473

(注) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

⑤ 【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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	(自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)	金額(百万円)
I 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		24,242	52,978	61,542
2 減価償却費		7,791	7,939	16,330
3 減損損失		5,344	—	25,244
4 貸倒引当金の増加額		116	3,026	1,663
5 退職給付引当金の 減少額		△34	△110	△ 67
6 固定資産売却益		△15,231	—	△ 15,238
7 固定資産評価損		17,185	—	17,185
8 固定資産除却損		148	117	217
9 投資有価証券売却益		△1,438	△73	△ 1,446
10 投資有価証券評価損		—	1,548	68
11 受取利息及び受取配当金		△1,212	△1,225	△ 1,977
12 支払利息及びコマーシャ ル・ペーパー利息		8,964	9,582	17,642
13 販売用不動産エクイティ の増加額 (△) 又は減少額		△4,588	5,437	△ 8,492
14 売上債権の減少額		17,765	14,886	5,238
15 たな卸資産の増加額		△24,525	△49,120	△ 108,021
16 営業貸付金の増加額 (△) 又は減少額		△13,910	607	△ 4,853
17 仕入債務の増加額 又は減少額 (△)		△25,951	△31,193	10,281
18 前受金の増加額		11,629	2,503	12,032
19 その他		△14,742	△17,256	9,246
小計		△8,446	△352	36,593
20 利息及び配当金の受取額		1,210	1,222	1,974
21 利息の支払額		△8,905	△9,334	△ 17,545
22 法人税等の支払額		△7,007	△32,068	△ 9,665
営業活動による キャッシュ・フロー		△23,148	△40,533	11,357

		前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18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17年 4月 1日 至 平成18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)
Ⅱ 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		△109,543	△42,379	△237,024
2 有形固定資産の売却 による収入		90,017	85	91,055
3 投資有価証券の取得 による支出		△46,080	△10,562	△75,303
4 投資有価証券の売却・減資 による収入		29,134	717	36,545
5 差入保証金・敷金 による支出		△2,472	△8,549	△24,587
6 差入保証金・敷金の 返還による収入		2,546	1,645	10,064
7 預り保証金・敷金の 返還による支出		△21,978	△7,719	△37,571
8 預り保証金・敷金 による収入		10,941	17,164	28,989
9 共同投資事業出資預託金の 受入による収入		31,864	30,506	65,508
10 共同投資事業出資 預託金の返還による支出		△54,210	△61,996	△75,558
11 その他		△3,416	△3,640	8,222
投資活動による キャッシュ・フロー		△73,196	△84,729	△209,658

		前中間連結会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月 30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18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17年 4月 1日 至 平成18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)
Ⅲ 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		16,555	△8,400	65,025
2 コマーシャル・ペーパー の純増減		3,500	44,000	11,000
3 社債の発行による収入		60,000	80,000	90,000
4 社債の償還による支出		△54,513	△68,537	△92,667
5 長期借入金による収入		101,500	94,000	290,200
6 長期借入金の返済による 支出		△74,852	△57,944	△134,914
7 自己株式の取得による 支出		△127	△409	△569
8 配当金の支払額		△4,277	△2,375	△6,653
9 少数株主への配当金の 支払額		△292	△318	△505
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		15,929	20,159	△40,309
11 その他		9,613	△1,768	28,694
財務活動による キャッシュ・フロー		73,034	98,406	209,299
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る 換算差額		623	△91	1,920
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額 又は減少額 (△)		△22,686	△26,949	12,918
Ⅵ 現金及び現金同等物の 期首残高		103,237	116,155	103,237
Ⅶ 現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高	※ 1	80,550	89,206	116,155

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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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 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・シー開発ほかの関係会社は、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23社であります。 主要な連結子会社名は、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、住友不動産リフォーム(株)等であります。 住友不動産リフォーム(株)は当中間連結会計期間において新たに設立した連結子会社であります。</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) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および(株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関係会社は、それぞれ中間純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、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。</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・シー開発ほかの関係会社は、それぞれ当期純損益および利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため、持分法の適用から除外しております。</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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 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。 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。 (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、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>3 連結子会社の中間決算日等に関する事項 同左</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 ① 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 中間決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産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。 (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、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(匿名組合出資等)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>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 在外子会社の決算日は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 ① 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。 (b) 時価のないもの 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>② デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>③ 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</p> <p>① 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おります。</p> <p>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。</p> <p>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>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>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>② デリバティブ 同左</p> <p>③ 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</p> <p>① 有形固定資産 同左</p> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p>	<p>② デリバティブ 同左</p> <p>③ 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</p> <p>① 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、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。</p> <p>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。</p> <p>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> <p>② 無形固定資産 同左</p> <p>③ 投資その他の資産 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>① 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連結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。 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>④ 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>(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>(3) 重要な引当金の計上基準</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>④ 役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>	<p>(3) 重要な引当金の計上基準</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連結会計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 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。 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>④ 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期末要支払額を計上しております。</p> <p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</p>

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																		
<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</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="239 548 566 728"> <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>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 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> <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 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>	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>(5) 重要なヘッジ会計の方法</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、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="662 548 989 728"> <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>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ ヘッジ方針 同左</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 同左</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 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	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金および社債	<p>(5) 重要なヘッジ会計の方法</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="1077 548 1404 728"> <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>③ ヘッジ方針 同左</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>5 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 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>	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
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																			
ヘッジ手段	ヘッジ対象																			
為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引																			
金利スワップ	借入金および社債																			
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																			

会計処理の変更

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 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>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間連結会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は、390,256百万円であります。</p> <p>なお、当中間連結会計期間における中間連結貸借対照表の純資産の部については、中間連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の中間連結財務諸表規則により作成しております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当連結会計年度より、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当期純利益は25,244百万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17年4月1日 至 平成17年9月30日)</p>	<p>当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)</p>
<p>(中間連結貸借対照表関係)</p> <p>「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。</p> <p>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)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>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>	<p>(中間連結損益計算書関係)</p> <p>前中間連結会計期間で、特別損失「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損」(前中間連結会計期間26百万円)は特別損失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。</p> <p>(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前中間連結会計期間で、特別損失「その他」に含めておりました「投資有価証券評価損」(前中間連結会計期間26百万円)は重要性が増したため、当中間連結会計期間より独立掲記しております。</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17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)						
<p>※1</p> <p>※2 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 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>※4 西武鉄道㈱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> <table border="0"> <tr> <td>保有株式数</td> <td>2,692千株</td> </tr> <tr> <td>取得価額</td> <td>4,019百万円</td> </tr> <tr> <td>中間連結貸借対照表計上額</td> <td>4,019百万円</td> </tr> </table> <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㈱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、中間連結貸借対照表上取得価額にて計上しております。</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>※1</p> <p>※2 投資有価証券には、貸付投資有価証券115,881百万円が含まれております。</p> <p>※3 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、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>※4</p>	<p>※1 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために有形固定資産からたな卸資産に15,594百万円振り替えました。</p> <p>※2 投資有価証券には、貸付投資有価証券124,823百万円が含まれております。</p> <p>※3 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>※4</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							

前中間連結会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間連結会計期間末 (平成18年9月30日)	前連結会計年度末 (平成18年3月31日)																																								
○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。	○保証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>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</td> <td>1,671</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</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(注)2	230	9	計	1,671	9	(内 関係会社分)	(—)	(—)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>相手先</th> <th>保証金額 (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>536</td> </tr> <tr> <td>その他(注)2</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>692</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同 事業者(注)1	536	その他(注)2	155	計	692	(内 関係会社分)	(—)	<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>998</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>147</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,145</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</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	998	—	その他	147	9	計	1,145	9	(内 関係会社分)	(—)	(—)
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	1,671	9																																								
(内 関係会社分)	(—)	(—)																																								
相手先	保証金額 (百万円)																																									
分譲マンション共同 事業者(注)1	536																																									
その他(注)2	155																																									
計	692																																									
(内 関係会社分)	(—)																																									
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	998	—																																								
その他	147	9																																								
計	1,145	9																																								
(内 関係会社分)	(—)	(—)																																								
<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>	<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、8百万円の保証は、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を除く保証は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	<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>																																								

(中間連結損益計算書関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																				
<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にもなう、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 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>※3 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>※4 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"> <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 同左</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 _____</p>	<p>※1 固定資産売却益の主なものは平成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。 概要は以下のとおりです。 (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 (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>※2 同左</p> <p>※3 当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。その内訳は、土地等16,385百万円、建物等800百万円であります。</p> <p>※4 当連結会計年度において、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"> <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>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都 中央区 新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <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(25,244百万円)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、賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地について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	賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4	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
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																																			
主な用途	種類	場所	物件数																																			
賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4																																			
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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
※5 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にもなう匿名組合の清算損であります。	※5	※5 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もなう匿名組合の清算損であります。

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自平成18年4月1日至平成18年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当中間連結会計期間末
普通株式(千株)	1,061	130	0	1,192

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加130千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,375	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日

(2) 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間後となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,849	6	平成18年9月30日	平成18年12月8日

(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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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17年9月30日) 現金・預金勘定 80,548百万円 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 現金及び現金同等物 <u>80,550百万円</u>	※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18年9月30日) 現金・預金勘定 89,203百万円 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 現金及び現金同等物 <u>89,206百万円</u>	※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18年3月31日) 現金・預金勘定 116,152百万円 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 現金及び現金同等物 <u>116,155百万円</u>

(リース取引関係)

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>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・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>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> <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> </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> <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> </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>		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>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・構築物</td> <td>9,334</td> <td>4,433</td> <td>4,901</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,421</td> <td>984</td> <td>1,437</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,756</td> <td>5,417</td> <td>6,338</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> <tr> <td>1年内</td> <td>1,637百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,701百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,338百万円</td> </tr> </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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>812百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>812百万円</td> </tr> </table> <p>④ 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	9,334	4,433	4,901	その他	2,421	984	1,437	合計	11,756	5,417	6,338	1年内	1,637百万円	1年超	4,701百万円	合計	6,338百万円	支払リース料	812百万円	減価償却費相当額	812百万円	<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>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・構築物</td> <td>9,078</td> <td>4,203</td> <td>4,875</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>2,218</td> <td>926</td> <td>1,291</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,296</td> <td>5,129</td> <td>6,167</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> <tr> <td>1年内</td> <td>1,397百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,769百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,167百万円</td> </tr> </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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,564百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,564百万円</td> </tr> </table> <p>④ 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	9,078	4,203	4,875	その他	2,218	926	1,291	合計	11,296	5,129	6,167	1年内	1,397百万円	1年超	4,769百万円	合計	6,167百万円	支払リース料	1,564百万円	減価償却費相当額	1,564百万円
	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)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																													
建物・構築物	9,334	4,433	4,901																																																																													
その他	2,421	984	1,437																																																																													
合計	11,756	5,417	6,338																																																																													
1年内	1,637百万円																																																																															
1年超	4,701百万円																																																																															
合計	6,338百万円																																																																															
支払リース料	812百万円																																																																															
減価償却費相当額	812百万円																																																																															
	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	9,078	4,203	4,875																																																																													
その他	2,218	926	1,291																																																																													
合計	11,296	5,129	6,167																																																																													
1年内	1,397百万円																																																																															
1年超	4,769百万円																																																																															
合計	6,167百万円																																																																															
支払リース料	1,564百万円																																																																															
減価償却費相当額	1,564百万円																																																																															

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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 15,742百万円 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 12,671百万円 1年超 60,007百万円 合計 72,679百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内 15百万円 1年超 2百万円 合計 18百万円 3 転貸リース取引 (1) 借手側 未経過リース料 1年内 20百万円 1年超 62百万円 合計 82百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内 20百万円 1年超 62百万円 合計 82百万円	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 12,675百万円 1年超 66,343百万円 合計 79,018百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内 22百万円 1年超 4百万円 合計 27百万円 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 40百万円 合計 55百万円 (2) 貸手側 未経過リース料 1年内 15百万円 1年超 40百万円 合計 55百万円

(有価証券関係)

前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

区分	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

区分	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)
① 株式	60,470	112,269	51,798
② 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)
① 非連結子会社・関連会社	5,984
② 非上場株式(①を除く)	7,144
③ 優先出資証券等(注)	81,589
④ 投資事業有限責任組合に類する組合への出資	56,942
合計	151,661

(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。

当中間連結会計期間末(平成18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

区分	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)	1,227	1,219	△7

(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

区分	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)
① 株式	96,661	154,805	58,144
② その他	773	776	2
合計	97,434	155,582	58,147

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

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	6,209

(2) その他有価証券

内容	中間連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	5,967
② 優先出資証券等(注)	81,327
③ 匿名組合出資等	45,371
合計	132,666

(注) 優先出資証券等のうち52,489百万円については、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18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

区分	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)	1,206	1,190	△15

(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

区分	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)
① 株式	87,836	166,378	78,542
② その他	582	608	25
合計	88,418	166,986	78,568

2 時価評価されていない主な有価証券

(1) 子会社株式及び関連会社株式

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	5,991

(2) その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額 (百万円)
① 非上場株式	7,108
② 優先出資証券等(注)	86,165
③ 匿名組合出資等	42,071
合計	135,345

(注) 優先出資証券等のうち57,926百万円については、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。

当中間連結会計期間末(平成18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18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

当中間連結会計期間(平成18年4月1日から平成18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	128,587	99,501	56,473	25,698	3,985	314,246	—	314,246
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	936	—	556	160	1,406	3,060	(3,060)	—
計	129,523	99,501	57,029	25,859	5,392	317,306	(3,060)	314,246
営業費用	84,965	80,708	56,287	16,717	4,877	243,556	1,985	245,542
営業利益	44,558	18,792	742	9,142	515	73,749	(5,045)	68,704

前連結会計年度(平成17年4月1日から平成18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	232,248	224,735	133,608	48,939	6,993	646,525	—	646,525
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,032	—	1,549	277	3,157	7,016	(7,016)	—
計	234,280	224,735	135,157	49,217	10,150	653,541	(7,016)	646,525
営業費用	170,979	191,618	126,411	32,248	9,668	530,926	3,575	534,501
営業利益	63,300	33,117	8,745	16,968	482	122,614	(10,591)	112,023

(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、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4,792百万円、当中間連結会計期間5,010百万円、前連結会計年度10,470百万円であり、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。

【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、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、海外営業収益の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17年4月1日 至 平成17年9月30日)		当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)		前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)	
1株当たり純資産	715.40円	1株当たり純資産	820.55円	1株当たり純資産	790.74円
1株当たり中間純利益	24.59円	1株当たり中間純利益	63.54円	1株当たり当期純利益	68.33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 当たり中間純利益	—円	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	—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。なお、前連結会計年度および当中間連結会計期間においては潜在株式がないため記載しておりません。

	前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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)	11,685	30,178	32,506
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—	36
(うち利益処分による役員賞与金) (百万円)	—	—	36
普通株式に係る中間(当期)純利益 (百万円)	11,685	30,178	32,469
普通株式の期中平均株式数(千株)	475,276	474,968	475,198
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	—	—
(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	—	—

重要な後発事象

前中間連結会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前連結会計年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 30,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.18%</p> <p>⑤ 払込期日 平成17年10月28日</p> <p>⑥ 償還期限 平成22年10月28日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>	<p>平成18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>(1) 第60回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 10,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.58%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年12月6日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年12月6日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p> <p>(2) 第61回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 10,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.89%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年12月6日</p> <p>⑥ 償還期限 平成25年12月6日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>	<p>平成18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>(1) 第56回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.85%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年4月28日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年4月28日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p> <p>(2) 第57回国内普通社債</p> <p>① 発行会社 住友不動産㈱</p> <p>② 発行総額 20,000百万円</p> <p>③ 発行価額 額面金額の100.0%</p> <p>④ 利率 年1.86%</p> <p>⑤ 払込期日 平成18年6月8日</p> <p>⑥ 償還期限 平成23年6月8日</p> <p>⑦ 資金の使途 社債償還資金</p>

(2) 【その他】

訴訟

当社が賃借しているオフィスの賃料について、当社が借地借家法に基づき賃料の減額を求め、1件が係属中であります。

「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が(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、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】

① 【中間貸借対照表】

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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)							
I 流動資産							
1 現金・預金		66,941		74,546		90,225	
2 受取手形		64		32		15	
3 営業未収入金		10,738		8,578		20,841	
4 販売用不動産 エクイティ	※2	54,022		52,489		57,926	
5 たな卸資産	※6	231,297		369,269		325,232	
6 関係会社短期 貸付金		93,093		92,574		90,784	
7 その他		38,485		35,383		35,537	
8 貸倒引当金		△41		△41		△41	
流動資産合計		494,601	23.7	632,831	26.4	620,520	26.4
II 固定資産							
1 有形固定資産							
(1) 建物	※1 ※6	252,930		259,340		259,441	
(2) 土地	※6	803,164		905,093		889,652	
(3) 建設仮勘定		30,204		52,872		30,617	
(4) その他	※1 ※6	5,718		5,191		5,335	
有形固定資産 合計		1,092,018	52.2	1,222,497	51.0	1,185,047	50.5
2 無形固定資産							
(1) 借地権		47,172		47,416		47,172	
(2) その他		694		677		695	
無形固定資産 合計		47,867	2.3	48,093	2.0	47,867	2.0
3 投資その他の 資産							
(1) 投資有価証券	※3 ※4	202,318		232,949		242,180	
(2) 差入保証金・ 敷金		177,231		193,933		187,017	
(3) その他		74,782		67,551		64,818	
(4) 貸倒引当金		△14		△12		△12	
投資その他の 資産合計		454,317	21.8	494,421	20.6	494,004	21.1
固定資産合計		1,594,202	76.3	1,765,012	73.6	1,726,918	73.6
資産合計		2,088,804	100	2,397,844	100	2,347,439	100

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
1 支払手形		1,017		2,612		2,554	
2 営業未払金		12,362		16,910		43,426	
3 短期借入金		237,163		282,407		297,196	
4 コマーシャル・ ペーパー		44,000		95,500		51,500	
5 一年内償還予定 社債		106,991		78,904		80,874	
6 未払法人税等		9,894		18,037		27,578	
7 預り金		195,268		231,964		193,306	
8 賞与引当金		601		598		630	
9 その他	※5	73,022		73,646		72,856	
流動負債合計		680,321	32.6	800,579	33.4	769,924	32.8
II 固定負債							
1 社債		233,904		265,000		251,567	
2 長期借入金		431,492		602,784		556,331	
3 退職給付引当金		1,681		1,409		1,623	
4 預り保証金・ 敷金		148,547		160,490		150,869	
5 長期預り金		252,898		178,243		231,320	
6 その他		18,259		24,592		33,703	
固定負債合計		1,086,782	52.0	1,232,520	51.4	1,225,414	52.2
負債合計		1,767,103	84.6	2,033,100	84.8	1,995,338	85.0

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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)							
I 資本金		122,805	5.9	—	—	122,805	5.2
II 資本剰余金							
1 資本準備金		132,742		—	—	132,742	
2 その他資本 剰余金		4		—	—	5	
資本剰余金 合計		132,747	6.3	—	—	132,747	5.7
III 利益剰余金							
1 利益準備金		5,507		—	—	5,507	
2 中間(当期) 未処分利益		30,879		—	—	45,681	
利益剰余金 合計		36,386	1.7	—	—	51,188	2.2
IV その他有価証券 評価差額金		30,553	1.5	—	—	46,594	2.0
V 自己株式		△792	△0.0	—	—	△1,235	△0.1
資本合計		321,700	15.4	—	—	352,101	15.0
負債・資本合計		2,088,804	100	—	—	2,347,439	100

区分	注記 番号	前中間会計期間末 (平成17年9月30日)		当中間会計期間末 (平成18年9月30日)		前事業年度の 要約貸借対照表 (平成18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 (%)
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金		—	—	122,805	5.1	—	—
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		—	—	132,742	—	—	—
(2) その他資本 剰余金		—	—	5	—	—	—
資本剰余金合計		—	—	132,747	5.6	—	—
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		—	—	5,507	—	—	—
(2) その他利益 剰余金							
圧縮積立金		—	—	12,185	—	—	—
繰越利益剰 余金		—	—	59,207	—	—	—
利益剰余金合計		—	—	76,899	3.2	—	—
4 自己株式		—	—	△1,644	△0.1	—	—
株主資本合計		—	—	330,808	13.8	—	—
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金		—	—	34,508	1.4	—	—
2 繰延ヘッジ損益		—	—	△572	△0.0	—	—
評価・換算差額 等合計		—	—	33,935	1.4	—	—
純資産合計		—	—	364,743	15.2	—	—
負債純資産合計		—	—	2,397,844	100	—	—

【中間損益計算書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)		当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)		前事業年度の 要約損益計算書 (自 平成17年 4月 1日 至 平成18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		204,614	100	261,846	100	544,880	100
営業原価	1	153,818	75.2	186,808	71.3	414,477	76.1
売上総利益		50,796	24.8	75,037	28.7	130,402	23.9
販売費及び 一般管理費	1	14,224	6.9	16,013	6.2	34,225	6.2
営業利益		36,572	17.9	59,024	22.5	96,177	17.7
営業外収益	2	2,576	1.3	2,686	1.0	4,628	0.8
営業外費用	3	12,945	6.4	13,035	4.9	28,048	5.1
経常利益		26,203	12.8	48,675	18.6	72,757	13.4
特別利益	4	16,670	8.1	74	0.0	18,382	3.3
特別損失	5	23,555	11.5	1,664	0.6	44,027	8.1
税引前中間 (当期)純利益		19,318	9.4	47,085	18.0	47,112	8.6
法人税、住民税 及び事業税		9,503	4.6	18,146	7.0	27,168	5.0
法人税等調整額		201	0.1	853	0.3	7,250	1.4
中間(当期) 純利益		10,016	4.9	28,086	10.7	27,194	5.0
前期繰越利益		20,862				20,862	
中間配当額						2,376	
中間(当期) 未処分利益		30,879				45,681	

③ 【中間株主資本等変動計算書】

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	5	132,747	5,507	—	45,681	51,188	△1,235	305,506
中間会計期間中の変動額										
固定資産圧縮積立金(注)						12,185	△12,185	—		—
剰余金の配当(注)							△2,375	△2,375		△2,375
中間純利益							28,086	28,086		28,086
自己株式の処分			0	0					0	0
自己株式の取得									△409	△409
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)										—
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	—	—	0	0	—	12,185	13,526	25,711	△409	25,302
平成18年9月30日残高 (百万円)	122,805	132,742	5	132,747	5,507	12,185	59,207	76,899	△1,644	330,808

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成18年3月31日残高 (百万円)	46,594	—	46,594	352,101
中間会計期間中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注)				—
剰余金の配当(注)				△2,375
中間純利益				28,086
自己株式の処分				0
自己株式の取得				△409
株主資本以外の項目の中間会計期間中の変動額(純額)	△12,086	△572	△12,659	△12,659
中間会計期間中の変動額合計 (百万円)	△12,086	△572	△12,659	12,642
平成18年9月30日残高 (百万円)	34,508	△572	33,935	364,743

(注)平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

中間財務諸表作成の基本となる重要な事項

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<p>1 資産の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)に っております。</p> <p>② 子会社株式及び関連会社 株式 移動平均法による原価法 にしております。</p> <p>③ その他有価証券</p> <p>(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。)にしております。</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 原価法にしております。</p> <p>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 り込む方法にしております。 その他は移動平均法 による原価法に しております。</p> <p>(2) デリバティブ 時価法にしております。</p> <p>(3) たな卸資産 個別法に基づく原価法に しております。</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 の方法</p> <p>(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 しております。</p> <p>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</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 同左</p> <p>② 子会社株式及び関連会社 株式 同左</p> <p>③ その他有価証券</p> <p>(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 額は全部純資産直入法に 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 しております。</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 原価法にしております。</p> <p>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、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(匿名組合出資等) 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 にしております。その他 は移動平均法による 原価法に しております。</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</p> <p>(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</p> <p>(1) 有価証券</p> <p>① 満期保有目的の債券 同左</p> <p>② 子会社株式及び関連会社 株式 同左</p> <p>③ その他有価証券</p> <p>(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 しております。</p> <p>(b)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 ずれも個別法に 基づく原価法に しております。</p> <p>2 固定資産の減価償却または償却 の方法</p> <p>(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。</p> <p>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>

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
<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>(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>(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>

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																
<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>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="231 806 566 952"> <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 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>	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>5 リース取引の処理方法 同左</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、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="654 806 981 896"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金および社債</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) ヘッジ方針 社内規程等に基づき、金利上昇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 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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金および社債	<p>5 リース取引の処理方法 同左</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="1069 806 1396 952"> <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 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>	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
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																	
ヘッジ手段	ヘッジ対象																	
金利スワップ	借入金および社債																	
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																	

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
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」を含む。)に計上し、5年間で均等償却を行っております。	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	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

会計処理の変更

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>	<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当中間会計期間より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。</p> <p>これまでの資本の部の合計に相当する金額は365,316百万円であります。</p> <p>なお、当中間会計期間における中間貸借対照表の純資産の部については、中間財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の中間財務諸表等規則により作成しております。</p>	<p>(固定資産の減損に係る会計基準) 当事業年度より、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。これにより税引前当期純利益は24,767百万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

<p>前中間会計期間 (自 平成17年 4月 1日 至 平成17年 9月30日)</p>	<p>当中間会計期間 (自 平成18年 4月 1日 至 平成18年 9月30日)</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もない、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。 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>	<p>—————</p>

注記事項
(中間貸借対照表関係)

前中間会計期間末 (平成17年9月30日)	当中間会計期間末 (平成18年9月30日)	前事業年度末 (平成18年3月31日)																																			
<p>※1 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>※2 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>※3 投資有価証券 西武鉄道㈱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。 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 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㈱グループの現状から、実質価額の把握が困難であること、および取得価額的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。</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>※5 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>※6 _____</p> <p>○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。</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</td> <td>6</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,447</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</td> <td>(—)</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	1,441	—	その他	6	—	計	1,447	—	(内 関係会社分)	(—)	(—)	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は132,326百万円であります。</p> <p>※2 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、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>※3 _____</p> <p>※4 投資有価証券には、貸付投資有価証券115,881百万円が含まれております。</p> <p>※5 同左</p> <p>※6 _____</p> <p>○保証債務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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td>536</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>539</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</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)	分譲マンション共同事業者(注)1	536	その他	3	計	539	(内 関係会社分)	(—)	<p>※1 有形固定資産減価償却累計額は125,669百万円であります。</p> <p>※2 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>※3 _____</p> <p>※4 投資有価証券には、貸付投資有価証券124,823百万円が含まれております。</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるために有形固定資産からたな卸資産に15,594百万円振り替えました。 ○保証債務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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td>998</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,003</td> </tr> <tr> <td>(内 関係会社分)</td> <td>(—)</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)	分譲マンション共同事業者(注)1	998	その他	4	計	1,003	(内 関係会社分)	(—)
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	1,447	—																																			
(内 関係会社分)	(—)	(—)																																			
相手先	保証金額 (百万円)																																				
分譲マンション共同事業者(注)1	536																																				
その他	3																																				
計	539																																				
(内 関係会社分)	(—)																																				
相手先	保証金額 (百万円)																																				
分譲マンション共同事業者(注)1	998																																				
その他	4																																				
計	1,003																																				
(内 関係会社分)	(—)																																				

(中間損益計算書関係)

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																														
※1 減価償却実施額 <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	※1 減価償却実施額 <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>6,707</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>191</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>6,912</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	6,707	無形固定資産	14	投資その他の資産	191	計	6,912	※1 減価償却実施額 <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>13,989</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>投資その他の資産</td> <td>371</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>14,409</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額 (百万円)	有形固定資産	13,989	無形固定資産	48	投資その他の資産	371	計	14,409
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	6,707																															
無形固定資産	14																															
投資その他の資産	191																															
計	6,912																															
項目	金額 (百万円)																															
有形固定資産	13,989																															
無形固定資産	48																															
投資その他の資産	371																															
計	14,409																															
※2 営業外収益の主な内訳 受取利息 702百万円 受取配当金 1,625百万円	※2 営業外収益の主な内訳 受取利息 691百万円 受取配当金 1,766百万円	※2 営業外収益の主な内訳 受取利息 1,498百万円 受取配当金 2,567百万円																														
※3 営業外費用の主な内訳 支払利息 6,274百万円 社債利息 2,619百万円	※3 営業外費用の主な内訳 支払利息 7,051百万円 社債利息 2,328百万円	※3 営業外費用の主な内訳 支払利息 12,540百万円 社債利息 5,036百万円																														
※4 特別利益の主な内訳 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。	※4 —————	※4 特別利益の主な内訳 固定資産売却益 15,236百万円 固定資産売却益の主なものは平成 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。 概要は以下のとおりです。 (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 (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																														
※5 特別損失の主な内訳 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	※5 —————	※5 特別損失の主な内訳 固定資産売却損 17,490百万円 減損損失 24,767百万円 匿名組合清算 損失 1,303百万円																														

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)																																				
<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="172 504 571 772"> <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。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>固定資産売却損 固定資産売却損は土地等16,391百万円、建物等1,099百万円であります。</p> <p>減損損失 当事業年度において、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="1018 504 1417 851"> <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>賃貸用建物敷地</td> <td>土地</td> <td>東京都 中央区 新富ほか</td> <td>4</td> </tr> <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(24,767百万円)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。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、賃貸用建物敷地については収益還元価額を、その他の土地について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	賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4	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
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																																			
主な用途	種類	場所	物件数																																			
賃貸用建物敷地	土地	東京都 中央区 新富ほか	4																																			
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																																			

(中間株主資本等変動計算書関係)

当中間会計期間(自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当中間会計期間末
普通株式(千株)	1,061	130	0	1,192

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加130千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少0千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(リース取引関係)

前中間会計期間 (自 平成17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18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>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>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>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>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>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 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</p> <p>(1) 借手側</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <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	未経過リース料		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) 借手側</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>9,250</td> <td>4,429</td> <td>4,820</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,426</td> <td>471</td> <td>955</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>407</td> <td>201</td> <td>205</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>11,084</td> <td>5,102</td> <td>5,981</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>1,485百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,496百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,981百万円</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>731百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>731百万円</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</p> <p>(1) 借手側</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>12,583百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>59,775百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>72,359百万円</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	9,250	4,429	4,820	工具器具・備品	1,426	471	955	その他	407	201	205	合計	11,084	5,102	5,981	1年内	1,485百万円	1年超	4,496百万円	合計	5,981百万円	支払リース料	731百万円	減価償却費相当額	731百万円	未経過リース料		1年内	12,583百万円	1年超	59,775百万円	合計	72,359百万円	<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>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>9,035</td> <td>4,201</td> <td>4,833</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>1,224</td> <td>464</td> <td>759</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>427</td> <td>204</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,686</td> <td>4,870</td> <td>5,815</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>1,260百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>4,555百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,815百万円</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>1,422百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,422百万円</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</p> <p>(1) 借手側</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>未経過リース料</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1年内</td> <td>12,583百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>66,067百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>78,651百万円</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	9,035	4,201	4,833	工具器具・備品	1,224	464	759	その他	427	204	222	合計	10,686	4,870	5,815	1年内	1,260百万円	1年超	4,555百万円	合計	5,815百万円	支払リース料	1,422百万円	減価償却費相当額	1,422百万円	未経過リース料		1年内	12,583百万円	1年超	66,067百万円	合計	78,651百万円
	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																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
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)	中間期末残高相当額 (百万円)																																																																																																																	
建物	9,250	4,429	4,820																																																																																																																	
工具器具・備品	1,426	471	955																																																																																																																	
その他	407	201	205																																																																																																																	
合計	11,084	5,102	5,981																																																																																																																	
1年内	1,485百万円																																																																																																																			
1年超	4,496百万円																																																																																																																			
合計	5,981百万円																																																																																																																			
支払リース料	731百万円																																																																																																																			
減価償却費相当額	731百万円																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
1年内	12,583百万円																																																																																																																			
1年超	59,775百万円																																																																																																																			
合計	72,359百万円																																																																																																																			
	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	9,035	4,201	4,833																																																																																																																	
工具器具・備品	1,224	464	759																																																																																																																	
その他	427	204	222																																																																																																																	
合計	10,686	4,870	5,815																																																																																																																	
1年内	1,260百万円																																																																																																																			
1年超	4,555百万円																																																																																																																			
合計	5,815百万円																																																																																																																			
支払リース料	1,422百万円																																																																																																																			
減価償却費相当額	1,422百万円																																																																																																																			
未経過リース料																																																																																																																				
1年内	12,583百万円																																																																																																																			
1年超	66,067百万円																																																																																																																			
合計	78,651百万円																																																																																																																			

(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

当中間会計期間末(平成18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	204,070	202,065

前事業年度末(平成18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	154,172	152,166

(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17年4月1日 至 平成17年9月30日)	当中間会計期間 (自 平成18年4月1日 至 平成18年9月30日)	前事業年度 (自 平成17年4月1日 至 平成18年3月31日)
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。	平成18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。	平成18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。
第55回国内普通社債	(1)第60回国内普通社債	(1)第56回国内普通社債
発行総額 30,000百万円	発行総額 10,000百万円	発行総額 20,000百万円
発行価額 額面金額の100.0%	発行価額 額面金額の100.0%	発行価額 額面金額の100.0%
利率 年1.18%	利率 年1.58%	利率 年1.85%
払込期日 平成17年10月28日	払込期日 平成18年12月6日	払込期日 平成18年4月28日
償還期限 平成22年10月28日	償還期限 平成23年12月6日	償還期限 平成23年4月28日
資金の用途 社債償還資金	資金の用途 社債償還資金	資金の用途 社債償還資金
	(2)第61回国内普通社債	(2)第57回国内普通社債
	発行総額 10,000百万円	発行総額 20,000百万円
	発行価額 額面金額の100.0%	発行価額 額面金額の100.0%
	利率 年1.89%	利率 年1.86%
	払込期日 平成18年12月6日	払込期日 平成18年6月8日
	償還期限 平成25年12月6日	償還期限 平成23年6月8日
	資金の用途 社債償還資金	資金の用途 社債償還資金

(2) 【その他】

中間配当

平成18年11月16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。

- ① 中間配当による配当金の総額…………… 2,849百万円
- ② 1株当たりの金額…………… 6円
- ③ 支払請求の効力発生日および支払開始日…………… 平成18年12月8日

(注) 平成18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
及びその添付書類 | 事業年度
(第73期) | 自 平成17年4月1日
至 平成18年3月31日 | 平成18年6月30日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 発行登録追補書類
及びその添付書類 | | | 平成18年4月24日
平成18年6月2日
平成18年7月25日
平成18年9月14日
及び平成18年11月30日
関東財務局長に提出。 |
| (3) 臨時報告書 | | | 平成18年10月16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18号の規定に基づく臨時報告書であります。

- | | | | |
|-------------|--|--|---|
| (4) 訂正発行登録書 | | | 平成18年6月30日
及び平成18年10月16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18年12月15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18年4月1日から平成19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18年4月1日から平成18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、中間連結株主資本等変動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18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18年4月1日から平成18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。

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。

独立監査人の中間監査報告書

平成18年12月15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18年4月1日から平成19年3月31日までの第74期事業年度の中間会計期間（平成18年4月1日から平成18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、中間損益計算書及び中間株主資本等変動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18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18年4月1日から平成18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。

