

平成11年3月期 決算短信

上場会社名 住友不動産株式会社

コード番号 8830 上場取引所 東証1部・大証1部

本社所在地 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

問合せ先 責任者役職名 広報部長

氏名 宮下 智

TEL 03-3346-1042

決算取締役会開催日 平成11年5月20日

定時株主総会開催日 平成11年6月29日

連結決算の有無 有り

中間配当制度の有無 無し

1. 11年3月期の業績(平成10年4月1日~平成11年3月31日)

(1) 経営成績

	売上高(対前期増減率)		営業利益(対前期増減率)		経常利益(対前期増減率)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
11年3月期	285,009	(10.0)	40,163	(15.3)	10,183	(851.3)
10年3月期	259,157	(15.8)	34,842	(8.2)	1,070	(6.7)

	当期純利益(対前期増減率)		1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円 銭	円 銭	%	%	%
11年3月期	5,711	(-)	14 04	-	2.8	0.7	3.6
10年3月期	66,104	(-)	162 50	-	28.8	0.1	0.4

(注) 1. 期中平均株式数 11年3月期 406,810,631 株

10年3月期 406,810,631 株

2. 会計処理の方法の変更 有り

3. 11年3月期につきましては、税効果会計を適用しております。

(2) 配当状況

	1株当たり年間配当金			配当金総額 (年間)	配当性向	株主資本 配当率
	円 銭	中 間	期 末			
11年3月期	6 00	-	6 00	2,440	42.7	1.1
10年3月期	6 00	-	6 00	2,440	-	1.2

(注) 11年3月期末配当金の内訳: 記念配当 0円00銭、特別配当 0円00銭

(3) 財政状態

	総資産	株主資本	株主資本比率	1株当たり株主資本
	百万円	百万円	%	円 銭
11年3月期	1,532,715	218,938	14.3	538 18
10年3月期	1,462,713	195,536	13.4	480 66

(注) 1. 期末発行済株式数 11年3月期 406,810,631 株
10年3月期 406,810,631 株
2. 有価証券の評価損益 40,218 百万円
3. デリバティブ取引の評価損益 384 百万円

2. 12年3月期の業績予想(平成11年4月1日~平成12年3月31日)

	売上高	経常利益	当期純利益	1株当たり年間配当金		円 銭
				中 間	期 末	
				百万円	百万円	
中間期	115,000	1,000	500	-	-	-
通 期	300,000	11,000	6,000	-	6 00	6 00

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 14円75銭

1. 経営方針

会社の対処すべき課題と経営戦略

当社は、バブル経済崩壊による経営悪化を克服するために、第1に期間収益力の回復、第2に不動産業の原材料である未稼働土地の商品化、第3に子会社の不良貸付金の処理、そして第4に有利子負債の削減という4つの課題を掲げ、まず低金利の間に、有利子負債を増やさずに第1から第3の課題を解決すべく、取り組んでまいりました。

その結果、当期の経常利益は、当社単独で6期ぶりに100億円の大台を超え、子会社で拡充、強化している土地取得を要しない「土地レス事業」の成長によって、連結ではその約2倍になる見込みであり、期間収益力はかなり回復いたしました。また、平成8年に賃貸ビルの着工を再開し、既に5棟が竣工、5棟が建設中、さらに平成12年3月期中に6棟着工する予定で、未稼働土地の商品化は峠を越えました。不良貸付金の処理についても、前期に住友不動産ファイナンスの不良債権に対して巨額の貸倒引当処理を行いました。

このように経営体力が回復し、第1から第3の課題克服に概ね目途がついてきたことから、当期より、不動産特定共同事業や証券化などの手法を中心に保有資産の流動化をはかり、第4の課題である有利子負債の削減に本格的に取り組むことといたしました。

今後は、有利子負債を削減しつつ、グループ全体で増収増益を続け、さらに発展、飛躍を目指す所存であります。

配当政策

当社の利益配分の基本政策は、会社の業績に対応して、安定的に配当することを基本としつつ、不動産業として長期的かつ安定的な事業展開に必要な内部留保の充実にも努めていくこととしております。

内部留保資金は、不動産賃貸事業部門の拡充資金の一部に充当することとしております。

2. 経営成績

(1) 当期の概況

当期の日本経済を概観いたしますと、一昨年に打ち出された一連の財政再建策によるデフレ効果と、不良債権問題に端を発した未曾有の金融システム不安の発生によって、一時はまさに景気底割れ寸前の危機的状況に立ち至りましたが、大型減税と公共投資積み増し、金融の量的緩和、資本注入を含む金融安定化のための諸施策の実施といった、強力な総合経済対策が奏功し、ようやく景気回復ムードが醸成され始めました。

当不動産業界におきましても、景気後退を反映して、公示地価下落率が全国的に再度拡大に転じたほか、住宅着工件数が2年連続大幅減少となるなど、非常に厳しい状況となりましたが、総合経済対策の発動を受けて、住宅関連を中心によりやく持ち直しの気配が出てまいりました。

こうした厳しい環境下ではありましたが、当期は、営業収益2,850億09百万円（前期比+258億52百万円）、経常利益101億83百万円（前期比+91億12百万円）、当期純利益57億11百万円（前期比+718億15百万円）という、大幅な増収増益を達成することができました。

なお、昨年6月に東京証券取引所第二部に株式上場した住友不動産販売株式会社の、上場にもなう当社所有株式の売却により、子会社株式売却益24億11百万円を特別利益に計上したほか、当期より税効果会計を早期適用することとし、法人税等調整額に40億43百万円を計上しております。

不動産賃貸事業部門

当期のオフィスビル市場は、平成9年末からの金融不安の激化により、それまでの3年間にわたる順調な回復基調が一転して停滞局面に変わったことを受けて、全体景気の悪化にもなって弱含みとなり、既存ビルの空室率が若干上昇し、新規賃料も上げ渋っております。しかしながら、いわゆる近・新・大の優良物件に対するテナント需要は相変わらず根強く、また、当面の新規供給が限られていることから新築ビルは特に好調を維持いたしました。このような環境下、当期の不動産賃貸事業部門は、「千代田ファーストビル」ほか3棟の新規稼働や、前期における賃料値上げの通期寄与によって、不動産賃貸事業収益1,286億86百万円（前期比+64億87百万円）を計上いたしました。

不動産販売事業部門

分譲住宅市場におきましては、景気後退と雇用不安による消費者の買い控えの影響で、昨年秋まで非常に厳しい販売状況が続きましたが、住宅ローン控除制度の創設をはじめとする大型減税や、住宅金融公庫金利の引き下げと金利先高感の発生により、昨年未より売れ行きは急回復いたしました。このような環境下、当期の不動産販売事業部門は、期初から人員を増強して販売体制を充実したことも奏功し、マンション3,011戸（前期比+2戸）、戸建住宅205戸（前期比+73戸）、宅地144区画（前期比+114区画）を販売し、不動産販売事業収益1,359億98百万円（前期比+141億89百万円）を計上いたしました。

その他の事業部門

前期より新たに事業本部を新設して展開している規格住宅「アメリカンコンフォート」

の建設請負事業は、当期末において全国25支店の展開を完了し、厳しい市況の中ではありましたが、安価で高品質という商品内容が評価され、完工棟数は830棟（前期比+206棟）、営業収益は165億3百万円（前期比+46億9百万円）となりました。その他の請負工事、鑑定報酬等の手数料収入を含めたその他の事業全体の営業収益は、203億25百万円（前期比+51億75百万円）を計上いたしました。

資産流動化の状況について

当期を初年度として取り組んでいる保有資産の流動化については、賃貸ビルの私募証券化、差入保証金返還請求権や分譲住宅未収債権の売却などを含め、グループ全体で1千億円弱となりました。また、3月末に発売いたしました不動産特定共同投資事業の第1号である「サーフ（SURF）九段下」は、4月中に1口5百万円、1,302口を完売いたしました。

利益配分について

当期の配当につきましては、予想通り業績が順調に推移いたしましたので、前期同様1株当たり年6円とさせていただきます。この結果、当期は、配当性向42.7%、株主資本配当率1.1%となります。

また、当期の内部留保資金に関しましては、不動産賃貸事業部門の建築工事費等、拡充資金の一部に充当することといたしたいと存じます。

（2）次期の見通し

今後の日本経済は、景気回復に向けた官・民挙げての努力により、早晚持ち直すものと思われませんが、当面厳しい状況が続く可能性も高く、オフィスビル市場、分譲住宅市場とも、楽観視することは許されません。

当社といたしましては、上記経営方針のもと、収益力、投資効率の向上に引き続き邁進いたします。特に新たに課題に掲げた有利子負債の圧縮に積極的に取り組み、不動産特定共同投資事業のシリーズ化を進めるとともに、格付けを取得する本格的な公募証券化商品の発売を行う予定です。

次期の業績は、営業収益3,000億円、経常利益110億円、当期利益60億円を見込んでおります。

コンピューター西暦2000年問題への対応状況について

(1)対応状況等

a.取り組み方針

当社では、コンピューター西暦2000年問題を、円滑な顧客への対応および業務運営の両面から、経営上の最重要課題のひとつとして認識し、全社的に対応を進めております。

b.取り組み体制

当社では、1997年(平成9年)4月より、企画本部長を統括者として、企画部システム担当部門を中心に、子会社・関連会社等を含め、西暦2000年問題について広く調査を行い、1998年(平成10年)3月までに対応計画の策定を完了いたしました。

調査の結果、対応を要するものは、事務処理系システムでは、会計、請求業務等の約2000本のプログラムの修正、制御系システムについては、ビル空調管理、エレベータ運行管理等の10システムでありました。

c.対応の進捗状況

この調査結果に基づき、システム対応作業を進めてまいりましたが、進捗状況は1999年(平成11年)3月末段階で、事務処理系システムについては進捗率90%となっており、1999年6月までにすべての対応を完了する予定です。また、制御系システムについては担当部門が対応し、1998年12月までに完了しました。

なお、子会社・関係会社につきましては、概ね1999年3月までに対応が完了しており、残された一部の会社も1999年9月までには完了する予定です。進捗状況については、経営陣全体・関係部長等に報告し、問題の周知徹底を図りつつ、上記企画部システム担当部門が進捗状況を把握・管理しております。

(2)対応のための支出金額等

事務処理系のシステムは当初から社内開発したものが殆どであるため、社内のシステム担当部門が修正作業を行っております。また、制御系システムは通常の保守、修繕作業の一環として行っているため、厳密な費用の把握は難しい状況ではありますが、いずれにせよ軽微であり、これらの費用が将来の業務および業績に重大な影響を及ぼすことはないものと予想しております。

(3)危機管理計画

当社では、西暦2000年問題により発生する障害を防止するため、対応には万全を期しておりますが、万一の不測の事態に備えて、緊急時の復旧体制・代替策等を考慮した危機管理計画を、1999年9月末を目処に策定する予定です。

比較貸借対照表

(百万円未満切捨)

資 産 の 部							
科 目	期 別	当 期 (11.3.31 現在)		前 期 (10.3.31 現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
資 産 の 部		1,532,715	100.0	1,462,713	100.0	70,001	4.8
流動資産		615,184	40.1	583,332	39.9	31,852	5.5
現金・預金		62,903		54,971		7,931	
受取手形		56		44		11	
営業未収入金		15,559		13,731		1,827	
有価証券		7,792		25,687		17,894	
自己株式		1		1		0	
販売用住宅・宅地		83,469		83,070		399	
住宅・宅地仕掛勘定		57,283		80,851		23,568	
開発用土地		61,082		89,745		28,662	
未成工事支出金		495		324		171	
前払費用		4,715		5,730		1,014	
繰延税金資産		5,497				5,497	
短期貸付金		295,598		227,096		68,501	
その他の		24,107		5,819		18,287	
貸倒引当金		3,379		3,743		364	
固定資産		917,530	59.9	879,381	60.1	38,149	4.3
有形固定資産		518,417	33.8	500,469	34.2	17,947	3.6
建物		126,463		133,515		7,052	
構築物		1,484		1,569		85	
機械・装置		2,510		3,017		507	
車両・運搬具		3		4		1	
工具器具・備品		759		969		209	
土地		354,057		324,372		29,685	
建設仮勘定		33,139		37,020		3,881	
無形固定資産		77,899	5.1	82,066	5.6	4,167	5.1
借地の権		76,821		80,804		3,983	
その他の		1,077		1,262		184	
投資等		321,213	21.0	296,844	20.3	24,368	8.2
投資有価証券		5,779		1,501		4,277	
子会社株式		55,325		55,449		123	
出資金		7,258				7,258	
子会社出資金		0		816		816	
長期貸付金		315		332		16	
長期前払費用		554		812		258	
繰延税金資産		10,592				10,592	
差入保証金・敷金		238,746		234,949		3,797	
その他の		2,663		3,019		356	
貸倒引当金		21		37		16	
合 計		1,532,715	100.0	1,462,713	100.0	70,001	4.8

(百万円未満切捨)

負債および資本の部							
科 目	期 別	当 期 (11.3.31 現在)		前 期 (10.3.31 現在)		増 減	
		金 額	構成比	金 額	構成比	金 額	前期比
		百万円	%	百万円	%	百万円	%
負 債 の 部		<u>1,313,776</u>	85.7	<u>1,267,177</u>	86.6	<u>46,599</u>	3.7
流 動 負 債		547,043	35.7	506,296	34.6	40,747	8.0
支 払 手 形				2,775		2,775	
営 業 未 払 金		24,974		14,796		10,178	
短 期 借 入 金		181,040		141,700		39,340	
コマ - シャ ル ・ ペ - パ -		185,800		147,000		38,800	
一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金		17,223		40,467		23,244	
一 年 内 償 還 予 定 社 債		90,000		120,000		30,000	
未 払 金		1,476		344		1,131	
未 払 法 人 税 等		23		114		90	
未 払 消 費 税 等		1,603		720		883	
未 払 費 用		10,764		11,960		1,196	
前 受 金		11,899		13,037		1,138	
未 成 工 事 受 入 金		1,300		1,087		213	
預 り 引 当 金		19,706		1,429		18,276	
賞 与 の 他		466		439		27	
そ の 他		766		10,422		9,656	
固 定 負 債		766,733	50.0	760,880	52.0	5,852	0.8
社 債		360,000		416,000		56,000	
長 期 借 入 金		281,351		219,324		62,026	
預 り 保 証 金 ・ 敷 金		124,267		124,461		193	
そ の 他		1,113		1,094		19	
資 本 の 部		<u>218,938</u>	14.3	<u>195,536</u>	13.4	<u>23,402</u>	12.0
資 本 金		86,773	5.7	86,773	6.0		
法 定 準 備 金		101,578	6.6	101,328	6.9	250	0.2
資 本 準 備 金		96,821		96,821			
利 益 準 備 金		4,757		4,507		250	
剰 余 金		30,586	2.0	7,434	0.5	23,152	311.4
圧 縮 積 立 金		1,439		21,483		20,044	
圧 縮 特 別 勘 定 積 立 金		1,259		2,174		915	
別 途 積 立 金				49,500		49,500	
当 期 未 処 分 利 益		27,886		65,724		93,611	
又 は 当 期 未 処 理 損 失 ()		5,711		66,104		71,815	
(うち当期純利益又は当期純損失())							
合 計		1,532,715	100.0	1,462,713	100.0	70,001	4.8

比較損益計算書

(百万円未満切捨)

科 目		期 別	当 期 (10.4.1 ~ 11.3.31)		前 期 (9.4.1 ~ 10.3.31)		増 減	
			金 額	百分比	金 額	百分比	金 額	前期比
経 常 損 益 の 部	営 業 損 益	不動産賃貸事業収益	百万円	%	百万円	%	百万円	%
		不動産賃貸事業収益	128,686	45.2	122,198	47.2	6,487	5.3
		不動産販売事業収益	135,998	47.7	121,808	47.0	14,189	11.6
		その他の事業収益	20,325	7.1	15,149	5.8	5,175	34.2
		営業収益計	285,009	100.0	259,157	100.0	25,852	10.0
	の 部	営業原価	230,284		211,803		18,480	
		販売費および一般管理費	14,562		12,511		2,051	
		営業費用計	244,846		224,314		20,531	
		営業利益	40,163	(14.1)	34,842	(13.5)	5,320	(15.3)
	の 部	受取利息および配当金	1,218		1,649		431	
		その他	1,343		518		825	
		営業外収益計	2,562		2,167		394	
		支払利息	29,418		28,864		554	
	その他	3,123		7,076		3,952		
	営業外費用計	32,542		35,940		3,398		
	経常利益	10,183	(3.6)	1,070	(0.4)	9,112	(851.3)	
特別 損 益 の 部	特別利益	2,791				2,791		
	特別損失	3,181		67,143		63,961		
税引前当期純利益 又は税引前当期純損失()		9,793	(3.4)	66,072	(25.5)	75,865	(114.8)	
住 民 税		39		32		7		
法人税等調整額		4,043				4,043		
当期純利益 又は当期純損失()		5,711	(2.0)	66,104	(25.5)	71,815	(108.6)	
前期繰越利益		84		380		295		
過年度税効果調整額		20,132				20,132		
税効果会計適用に伴う 圧縮積立金取崩額		1,044				1,044		
税効果会計適用に伴う 圧縮特別勘定積立金取崩額		915				915		
当期末処分利益 又は当期末処理損失()		27,886		65,724		93,611		

比較利益処分案

(百万円未満切捨)

科 目	当 期 〔平成11年6月29日 定時株主総会付議予定〕	前 期
	百万円	百万円
当 期 未 処 分 利 益 又は当期末処理損失()	27,886	65,724
圧 縮 積 立 金 取 崩 額		19,000
圧縮特別勘定積立金取崩額	1,259	
別 途 積 立 金 取 崩 額		49,500
計	29,146	2,775
これを次のとおり処分します。		
利 益 準 備 金	250	250
株 主 配 当 金	2,440	2,440
	(株につき6円)	(株につき6円)
圧 縮 積 立 金	1,259	
別 途 積 立 金	20,000	
次 期 繰 越 利 益	5,196	84

(重要な会計方針)

1. 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によって評価しております。
2. 有価証券は、移動平均法に基づき、取引所の相場のあるものは低価法(洗替え方式)、その他は原価法によって評価しております。
3. 有形固定資産の減価償却の方法は、法人税法の規定に準拠して、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。
(会計処理の変更)
建物(その付属設備を除く。)の減価償却の方法は、従来、定率法を採用していましたが、平成10年度の税制改正により、平成10年4月1日以後取得建物の減価償却の方法が法人税法上、定額法に限定されたことに伴い、当社所有のすべての建物について見直しを行った結果、建物が長期にわたって安定的に使用されている状況に鑑み、建物の減価償却費を每期均等に計上することが費用配分をより適正化し、合理的な期間損益計算を行えるものとして、当期より定額法に変更しました。
この変更により、前期と同一の方法によった場合に比べ、減価償却費は2,051百万円減少し、営業利益、経常利益および税引前当期純利益はそれぞれ同額増加しております。
(耐用年数の変更)
建物(その付属設備を除く。)については、平成10年度の税制改正により法定耐用年数が短縮されたことに伴い、当期から平成10年4月1日前に取得した建物の耐用年数を短縮しております。
この変更により、前期と同一の耐用年数によった場合に比べ、減価償却費は398百万円増加し、営業利益、経常利益および税引前当期純利益はそれぞれ同額減少しております。
4. 営業権は、5年間で每期均等額を償却しております。
5. 貸倒引当金は、法人税法の規定による限度額のほか債権の実情を考慮して計上しております。
6. 賞与引当金は、将来の支給見込額のうち当期の負担額を計上しております。
7. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
8. 消費税等の会計処理は税抜処理によっており、資産にかかる控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(注記事項)

1. 貸借対照表に関する事項
 - (1) 保証債務
6,332百万円(前期 8,013百万円)
上記のほか、保証予約債務が414,775百万円(前期 499,460百万円)あります。
 - (2) 有形固定資産の減価償却累計額
108,102百万円(前期 109,323百万円)
 - (3) 受取手形裏書譲渡高 30百万円(前期 -百万円)
 - (4) 自己株式はその他の流動資産に含めて計上しております。
3,205株 1百万円(前期 2,142株 1百万円)
 - (5) 当期中の発行済株式数の増加
なし
2. 損益計算書に関する事項
 - (1) 特別利益の内訳
貸倒引当金取崩額 380百万円
子会社株式売却益 2,411百万円
 - (2) 特別損失の主な内訳
有価証券売却損 2,080百万円
子会社出資金評価損 816百万円

3.リース取引に関する事項

当 期 (10.4.1 ~ 11.3.31)	前 期 (9.4.1 ~ 10.3.31)																																																
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	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																																																
(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	(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																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>620</td> <td>241</td> <td>379</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>124</td> <td>41</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>113</td> <td>30</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>858</td> <td>313</td> <td>544</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	620	241	379	工具器具・備品	124	41	82	そ の 他	113	30	83	合 計	858	313	544	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>取得価額 相当額</th> <th>減価償却 累計額 相当額</th> <th>期末残高 相当額</th> </tr> <tr> <th></th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> <th>百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td>414</td> <td>114</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>工具器具・備品</td> <td>238</td> <td>140</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>そ の 他</td> <td>86</td> <td>7</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>738</td> <td>262</td> <td>476</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額		百万円	百万円	百万円	建 物	414	114	300	工具器具・備品	238	140	97	そ の 他	86	7	78	合 計	738	262	476
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																														
	百万円	百万円	百万円																																														
建 物	620	241	379																																														
工具器具・備品	124	41	82																																														
そ の 他	113	30	83																																														
合 計	858	313	544																																														
	取得価額 相当額	減価償却 累計額 相当額	期末残高 相当額																																														
	百万円	百万円	百万円																																														
建 物	414	114	300																																														
工具器具・備品	238	140	97																																														
そ の 他	86	7	78																																														
合 計	738	262	476																																														
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。	同 左																																																
(2) 未経過リース料期末残高相当額	(2) 未経過リース料期末残高相当額																																																
<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>213</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>331</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>544</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	213	百万円	1年超	331	百万円	合 計	544	百万円	<table> <tbody> <tr> <td>1年内</td> <td>164</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>312</td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>合 計</td> <td>476</td> <td>百万円</td> </tr> </tbody> </table>	1年内	164	百万円	1年超	312	百万円	合 計	476	百万円																														
1年内	213	百万円																																															
1年超	331	百万円																																															
合 計	544	百万円																																															
1年内	164	百万円																																															
1年超	312	百万円																																															
合 計	476	百万円																																															
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。	同 左																																																
(3) 支払リース料及び減価償却費相当額	(3) 支払リース料及び減価償却費相当額																																																
<table> <tbody> <tr> <td></td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>支 払 リ ー ス 料</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td>186</td> </tr> </tbody> </table>		百万円	支 払 リ ー ス 料	186	減 価 償 却 費 相 当 額	186	<table> <tbody> <tr> <td></td> <td>百万円</td> </tr> <tr> <td>支 払 リ ー ス 料</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費 相 当 額</td> <td>163</td> </tr> </tbody> </table>		百万円	支 払 リ ー ス 料	163	減 価 償 却 費 相 当 額	163																																				
	百万円																																																
支 払 リ ー ス 料	186																																																
減 価 償 却 費 相 当 額	186																																																
	百万円																																																
支 払 リ ー ス 料	163																																																
減 価 償 却 費 相 当 額	163																																																
(4) 減価償却費相当額の算定方法	(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、残存価額を零とする定額法によっております。	同 左																																																

有 価 証 券 の 時 価 等

(百万円未満切捨)

種 類	当 期 (11.3.31現在)			前 期 (10.3.31現在)		
	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益	貸借対照表 計上額	時 価	評価損益
流動資産に属 するもの						
株 式	21,675	23,795	2,119	23,453	23,536	82
債 券	216	235	19	216	258	42
そ の 他	568	566	1	-	-	-
小 計	22,459	24,597	2,137	23,669	23,794	124
固定資産に属 するもの						
株 式	1,742	39,817	38,074	-	-	-
債 券	145	151	5	106	110	3
そ の 他	-	-	-	-	-	-
小 計	1,888	39,969	38,080	106	110	3
合 計	24,348	64,566	40,218	23,776	23,904	128

(注) 1.時価の算定方法

当 期	前 期
上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社債 店頭基準気配等 非上場の証券投資信託 基準価格	上場有価証券 主に東京証券取引所の最終価格 気配等を有する有価証券 (上場有価証券を除く) 日本証券業協会が公表する公社債 店頭基準気配等

2.株式には、自己株式を含んで表示しております。
なお、評価損益は、次のとおりであります。

	当 期	前 期
流動資産に属するもの	0 百万円	0 百万円

3.開示対象から除いた有価証券の貸借対照表計上額

(流動資産)	当 期	前 期
非上場債券のうち残存償還期間が 1年以内のもの	8 百万円	19 百万円
非上場の外国債券	2,000 百万円	2,000 百万円
信託受益権	3,000 百万円	- 百万円
(固定資産)		
店頭売買株式を除く非上場株式 (うち子会社および関連会社)	59,215 百万円 (58,053 百万円)	56,844 百万円 (55,608 百万円)

デリバティブ取引の契約額等、時価及び評価損益

金 利 関 連

(百万円未満切捨)

区分	種類	当期 (11.331現在)				前期 (10.331現在)			
		契約額等		時 価	評価損益	契約額等		時 価	評価損益
		百万円	うち1年超			百万円	うち1年超		
市場取引以外の取引	スワップ取引	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
	受取固定・支払変動	45,000	45,000	5,382	5,382	125,000	45,000	6,811	6,811
	受取変動・支払固定	91,850	88,850	4,998	4,998	99,000	79,000	4,908	4,908
合 計		136,850	133,850	384	384	224,000	124,000	1,903	1,903

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

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

(重要な後発事象)

平成11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12回国内普通社債
(1)発行総額	15,000百万円
(2)発行価額	額面金額の100.0%
(3)利率	年3.0%
(4)払込期日	平成11年5月20日
(5)償還期限	平成15年5月20日
(6)資金の用途	社債償還資金

	第13回国内普通社債
(1)発行総額	35,000百万円
(2)発行価額	額面金額の100.0%
(3)利率	年3.0%
(4)払込期日	平成11年5月20日
(5)償還期限	平成15年6月20日
(6)資金の用途	社債償還資金

[損益(Statements of operations)]

住友不動産株式会社

単位：億円(¥100million)

Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

		7 / 3	8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3(予想)	
		(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	中間期 (Sep-99)	通期 (Mar-00)
賃貸事業	Leasing	1,088	1,143	1,174	1,222	1,287	660	1,320
販売事業	Sales	913	1,285	969	1,218	1,360	370	1,390
その他事業	Others	41	26	95	151	203	120	290
営業収益	Revenue from operations	2,042	2,453	2,238	2,592	2,850	1,150	3,000
賃貸事業	Leasing	213	230	285	312	366	185	370
販売事業	Sales	284	274	137	123	132	10	140
その他事業	Others	13	13	27	38	49	25	60
売上総利益	Gross profit	510	517	449	474	547	220	570
賃貸事業	Leasing	19.5%	20.1%	24.3%	25.5%	28.5%	28.0%	28.0%
販売事業	Sales	31.2%	21.3%	14.1%	10.1%	9.7%	2.7%	10.1%
その他事業	Others	31.6%	50.6%	28.7%	25.2%	24.2%	20.8%	20.7%
粗利益率	Gross profit margin	25.0%	21.1%	20.1%	18.3%	19.2%	19.1%	19.0%
販売費	Selling expenses	33	61	49	62	83	28	85
一般管理費	G & A expenses	47	75	78	63	62	32	65
販管費	S,G&A expenses	81	136	127	125	146	60	150
営業利益	Operating profit	430	381	322	348	402	160	420
受取利息・配当金	Interest income	16	12	39	16	12	8	10
その他	Others	9	21	22	5	14	2	5
営業外収益	Non-operating income	25	34	61	22	26	10	15
支払利息	Interest expenses	376	317	296	289	294	150	305
有価証券評価損	Loss on devaluation of marketable securities	17	4	55	62	12		
その他	Others	7	46	21	9	20	10	20
営業外費用	Non-operating expenses	400	366	372	359	325	160	325
(金融収支)	(Net interest receive)	(361)	(304)	(257)	(272)	(283)	(142)	(295)
経常利益	Recurring profit	55	48	11	11	102	10	110
関係会社株式売却益	Gain on sales of investment in subsidiary					24		
その他	Others	2	1			4		
特別利益	Extraordinary income	2	1	0	0	28	0	0
関係会社債権放棄額	Loss on release of advance to affiliated company	34			670			
有価証券売却損	Loss on sales of marketable securities					21		
その他	Others	1	19	1	1	11	2	5
特別損失	Extraordinary loss	35	19	1	671	32	2	5
税引前当期利益	Income(loss) before income taxes	21	30	11	661	98	8	105
当期利益	Net income	21	30	11	661	57	5	60