

平成11年3月期 連結決算短信

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

連結決算取締役会開催日 平成11年6月4日

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	389,135	(6.7)	56,515	(24.5)	21,688	(324.3)
10年3月期	364,858	(7.6)	45,412	(2.8)	5,111	(42.1)

	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	10,983	(-)	27.00	-	5.7	1.2	5.6
10年3月期	66,047	(-)	162.36	-	30.8	0.2	1.4

(注) 持分法投資損益 128 百万円 (前期 - 百万円)

(2)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	1,835,825	207,177	11.3	509 28
10年3月期	1,854,799	179,374	9.7	440 93

(3)連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 27社
 非連結子会社数 14社 (うち持分法適用会社数 0社)
 関連会社数 11社 (うち持分法適用会社数 2社)

(4)会計処理の方法等の変更

連結範囲及び持分法の適用の異動状況
 連結(新規) 1社 持分法(新規) 2社
 (除外) 2社 (除外) 0社
 会計処理の方法の変更 有り
 11年3月期については、税効果会計を適用している。

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
	百万円	百万円	百万円
12年3月期	420,000	22,000	12,000

(参考) 1株当たり予想当期純利益(連結) 29円50銭 (単独) 14円75銭

[参考] 当社(単独)の11年3月期の業績(平成10年4月1日~平成11年3月31日)

	売上高 (対前期増加率)		営業利益 (対前期増加率)		経常利益 (対前期増加率)	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
当期	285,009	(10.0)	40,163	(15.3)	10,183	(851.3)

	当期純利益 (対前期増加率)		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	総資産	株主資本
	百万円	%	円 銭	円 銭	百万円	百万円
当期	5,711	(-)	14 04	-	1,532,715	218,938

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に不動産の原材料である未稼働土地の商品化、第3に住友不動産ファイナンス㈱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、賃貸部門営業利益の大幅増と、土地取得を要しない「土地レス事業」の成長によって、8期ぶりに200億円を超え、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、原材料土地の商品化は峠を越えました。不良貸付金についても、前期に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。

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う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3,891億35百万円(前期比+242億77百万円)、経常利益216億88百万円(前期比+165億77百万円)、当期純利益109億83百万円(前期比+770億30百万円)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、住友不動産販売㈱の東京証券取引所第二部株式上場にともない、関係会社株式売却益25億63百万円を特別利益に計上する一方、所有有価証券の見直し等により有価証券関連損失54

億 38 百万円を特別損失に計上し、また、当期より税効果会計を早期適用して、法人税等調整額に 38 億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、全体景気の悪化にと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 1,518 億 88 百万円 (前期比 + 71 億 87 百万円) を計上いたしました。また、営業利益は、減価償却方法の変更による増加額 18 億 29 百万円を含め、437 億 11 百万円 (前期比 + 67 億円) となりました。

不動産販売事業部門

分譲住宅市場におきましては、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、昨年末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、不動産販売事業収益 1,377 億 45 百万円 (前期比 + 121 億 37 百万円) を計上いたしましたが、広告費の増加を主因として、営業利益は 65 億 44 百万円 (前期比 7 億 14 百万円) にとどまりました。

完成工事事業部門

住宅建設請負事業とリフォーム事業を中心として展開している本事業部門は、業界全体として甚大な受注減に見舞われるという極めて厳しい環境下ではありましたが、規格住宅「アメリカンコンフォート」が完工棟数 830 棟 (前期比 + 206 棟)、(株)ユニバーサルホームが上棟棟数 3,006 棟 (前期比 + 216 棟)、1 棟丸ごとリフォームの「新築そっくりさん」が完工件数 692 件 (前期比 + 358 件) と順調に拡大したほか、住友不動産ホーム(株)の注文住宅も完工棟数 812 棟 (前期比 165 棟) となったもののコストダウンが奏功して黒字転換し、全体として営業収益 666 億 23 百万円 (前期比 + 45 億 4 百万円)、営業利益 23 億 82 百万円 (前期比 + 24 億 58 百万円) を計上し、6 期ぶりに黒字転換いたしました。

不動産流通事業部門

不動産流通市場におきましても、住宅分譲市場と同様に上半期は非常に厳しかったものの下半期より大幅に取引環境が改善し、仲介店舗の増設、物件情報提供手段の多様化など営業展開を一

段と強化したことによって、取扱件数の増加が平均価格の低下をカバーし、営業収益279億66百万円(前期比+4億69百万円)、営業利益52億85百万円(前期比+6億21百万円)を計上いたしました。

ファイナンス事業及びその他の事業

ファイナンス事業は、引き続き新規一般貸付を停止して債権回収に専念したため、営業収益は79億50百万円(前期比4億16百万円)となりましたが、貸倒引当金の繰入が前期比減少したことにより営業利益26億51百万円(前期比+19億18百万円)となりました。

飲食業など、その他の事業は、営業収益34億64百万円(前期比2億74百万円)、営業利益2億44百万円(前期比18百万円)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、有価証券の処分などを含め、グループ全体の資金回収額は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。

(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、注文住宅市場、不動産流通市場とも、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。

また、連結基準が従来の所有比率を基準とする方法から、支配力を基準とする方法に改正されることにともない、関連会社新都心リアルエステート㈱を連結対象会社に加える予定であります。同社は、当社不動産賃貸事業の展開に必要なビル建設用地を所有し、当社と共同してビル賃貸事業を行っている会社で、当社は、住友不動産ファイナンス㈱を通じて1,913億円余の事業資金を融資するとともに、金融機関からの借入債務1,600億円に対して保証予約を行っております。その主な所有資産は、すでに稼働している賃貸オフィスビルが6棟、建設工事中が4棟、次期着工予定が4棟で、残る4件もその後2年程度で着工の予定となっており、稼働見込みのない資産は所有しておりません。当社連結決算での同社次期業績は、営業収益48億円、経常損失および当期損失36億円を見込んでおりますが、その所有資産が新鋭賃貸ビルとして相次いで竣工稼働してまいりますので、平成14年3月期を目標に黒字転換を果たし、中長期的に当社連結収益に寄与する見込み

であります。

次期の業績は、上記連結対象会社の増加による影響を織り込み、営業収益4,200億円、経常利益220億円、当期利益120億円を見込んでおります。

連結貸借対照表

(百万円未満切捨)

資 産 の 部			
科 目	当連結会計年度 (11.3.31現在)	前連結会計年度 (10.3.31現在)	増 減
資 産 の 部	百万円 1,835,825	百万円 1,854,799	百万円 18,974
流 動 資 産	700,692	732,075	31,382
現金・預金	79,427	74,143	5,284
受取手形・営業未収入金	23,295	19,311	3,984
営業貸付金	363,932	358,137	5,795
有価証券	9,425	30,657	21,232
たな卸資産	206,714	257,675	50,960
前払費用	5,309	6,350	1,040
その他	55,839	35,535	20,303
貸倒引当金	43,253	49,736	6,483
固 定 資 産	1,126,453	1,117,877	8,576
有形固定資産	743,726	736,804	6,921
建物・構築物	194,256	209,396	15,140
土地	512,417	485,864	26,553
建設仮勘定	33,172	37,051	3,878
その他	3,879	4,492	613
無形固定資産	77,583	81,577	3,994
借地権他	77,583	81,577	3,994
投資その他の資産	305,143	299,494	5,648
投資有価証券	12,897	25,436	12,539
差入保証金・敷金	243,762	240,300	3,462
その他	127,986	105,877	22,108
貸倒引当金	79,503	72,119	7,383
為 替 換 算 調 整	8,679	4,847	3,831
合 計	1,835,825	1,854,799	18,974

前連結会計年度に係る連結財務諸表は改定後の連結財務諸表規則に基づき組み替えている。

(百万円未満切捨)

負債、少数株主持分及び資本の部			
科 目	当連結会計年度 (11.3.31現在)	前連結会計年度 (10.3.31現在)	増 減
	百万円	百万円	百万円
負債の部	<u>1,621,408</u>	<u>1,672,831</u>	<u>51,423</u>
流動負債	802,382	879,303	76,920
支払手形・営業未払金	33,939	25,849	8,090
短期借入金	361,692	471,870	110,177
コマーシャル・ペーパー	249,112	201,896	47,215
一年以内償還予定社債	90,000	120,000	30,000
賞与引当金	2,169	2,293	124
未払法人税等	1,554	2,201	647
その他の	63,914	55,192	8,722
固定負債	819,025	793,528	25,497
社 債	359,700	416,000	56,300
長期借入金	330,258	247,563	82,694
退職給与引当金	574	500	74
役員退職慰労引当金	199	195	4
預り保証金・敷金	125,100	125,782	682
その他の	3,191	3,486	294
少数株主持分	<u>7,239</u>	<u>2,593</u>	<u>4,646</u>
少数株主持分	7,239	2,593	4,646
資本の部	<u>207,177</u>	<u>179,374</u>	<u>27,802</u>
資 本 金	86,773	86,773	-
資 本 準 備 金	96,821	96,821	-
連結剰余金又は欠損金()	23,583	4,218	27,802
自 己 株 式	1	1	-
合 計	1,835,825	1,854,799	18,974

前連結会計年度に係る連結財務諸表は改定後の連結財務諸表規則に基づき組み替えている。

連結損益及び剰余金結合計算書

(百万円未満切捨)

期 別 科 目	当連結会計年度 (10.4.1 ~ 11.3.31)	前連結会計年度 (9.4.1 ~ 10.3.31)	増 減
	百万円	百万円	百万円
営 業 収 益	389,135	364,858	24,277
営 業 原 価	303,255	289,329	13,925
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	29,364	30,115	751
営 業 費 用 計	332,619	319,445	13,173
営 業 利 益	56,515	45,412	11,103
営 業 外 収 益	5,587	4,643	943
営 業 外 費 用	40,414	44,944	4,530
経 常 利 益	21,688	5,111	16,577
特 別 利 益	2,879	-	2,879
特 別 損 失	5,741	68,130	62,389
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失()	10,983	66,047	77,030
法人税、住民税及び事業税	2,737	3,355	617
法人税等調整額(減算)	3,800	706	4,506
少数株主利益(減算)	1,305	378	926
当 期 純 利 益 又は当期純損失()	10,983	66,047	77,030
連結剰余金期首残高 又は欠損金期首残高()	4,218	66,198	70,417
連 結 剰 余 金 増 加 高	19,299	-	19,299
過年度税効果調整による 連 結 剰 余 金 増 加 高	19,299	-	19,299
連 結 剰 余 金 減 少 高	2,479	4,368	1,889
配 当 金	2,440	2,440	-
役 員 賞 与 金	3	3	-
連結子会社増加による 連 結 剰 余 金 減 少 高	36	1,261	1,225
そ の 他	-	664	664
連 結 剰 余 金 期 末 残 高 又は欠損金期末残高()	23,583	4,218	27,802

前連結会計年度に係る連結財務諸表は改定後の連結財務諸表規則に基づき組み替えている。

連結財務諸表作成のための基本となる事項

(1) 連結の範囲

連結子会社	27社
	(住友不動産販売(株) 住友不動産ホーム(株) 住友不動産シスコ(株) 住友不動産建物サービス(株) ほか)
非連結子会社	14社

(2) 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社	2社
持分法非適用会社	非連結子会社 14社 関連会社 9社

(3) 連結子会社の事業年度に関する事項

香港住友置業有限公司を除く在外連結子会社の決算日は12月31日である。

連結財務諸表の作成にあたっては、同日現在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、連結上必要な調整が行われている。

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いる。

(4) 会計処理基準に関する事項

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いる。

(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、当社所有の全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であるとして、当連結会計年度より定額法に変更した。

この変更により、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、減価償却費は2,344百万円減少し、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益はそれぞれ同額増加している。

(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、当連結会計年度から平成10年4月1日前に取得した建物の耐用年数を短縮している。

この変更により、前連結会計年度と同一の耐用年数によった場合に比べ、減価償却費は465百万円増加し、営業利益、経常利益および税金等調整前当期純利益はそれぞれ同額減少している。

(5) 投資勘定と資本勘定の相殺消去に関する事項

連結財務諸表提出会社投資勘定と、子会社資本勘定の相殺消去は各取得日を基準とする段階法によっている。

なお、消去差額は、僅少なため、発生連結会計年度において一括償却処理している。

(6) 未実現損益の消去に関する事項

連結会社相互間の資産の売買に伴う未実現損益は全額消去し、減価償却資産に含まれる未実現損益については、その消去に伴い減価償却費の修正を行っている。

(7) 在外連結子会社等の財務諸表項目の換算に関する事項

在外連結子会社の財務諸表項目の邦貨への換算は「外貨建取引等会計処理基準」(昭和54年

年6月26日 最終改正平成7年5月26日 企業会計審議会報告) によっている。

(8) 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結損益及び剰余金結合計算書は、連結会社の利益処分について連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成している。

(9) 法人税等の期間配分に関する事項

法人税等の期間配分処理については、従来、連結手続上の修正項目のみを対象としていたが、当連結会計年度より、「連結財務諸表規則」(昭和51年10月30日大蔵省令第28号 最終改正平成10年12月21日大蔵省令第173号) に基づく税効果会計を早期適用している。

(注記事項)

1 貸借対照表に関する事項

(1) 保証債務	8,590百万円	(前期 10,162百万円)
保証予約	218,665百万円	(前期 218,758百万円)
(2) 有形固定資産の減価償却累計額	130,461百万円	(前期 132,371百万円)
(3) 自己株式の数	3,205株	(前期 2,142株)

2 損益計算書に関する事項

(1) 特別利益の主な内訳	関係会社株式売却益	2,563百万円
(2) 特別損失の主な内訳	有価証券売却損	2,083百万円
	投資有価証券売却損	3,355百万円

3 リース取引

当 期 自平成10年4月 1日 至平成11年3月31日				前 期 自平成 9年4月 1日 至平成10年3月31日			
(1)リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借手側 (イ)リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				(1)リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 借手側			
	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・構築物	1,320	795	524				
そ の 他	1,138	613	524				
合 計	2,458	1,409	1,049				
<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いる。</p>							
(ロ)未経過リース料期末残高相当額				(イ)未経過リース料期末残高相当額			
百万円				百万円			
1 年 以 内	477			1 年 以 内	338		
1 年 超	572			1 年 超	447		
合 計	1,049			合 計	786		

当 期 自平成10年4月 1日 至平成11年3月31日	前 期 自平成 9年4月 1日 至平成10年3月31日																																																																								
<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いる。</p> <p>(ハ) 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支払リース料</td> <td style="text-align: right;">523百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td style="text-align: right;">523百万円</td> </tr> </table> <p>(ニ) 減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっている。</p> <p>貸手側</p> <p>(イ) 固定資産に含まれているリース物件の取得価額、減価償却累計額及び期末残高</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">取得価額</th> <th style="text-align: center;">減価償却 累計額</th> <th style="text-align: center;">期末残高</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">その他 (リース資産)</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> <th style="text-align: center;">百万円</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1,010</td> <td style="text-align: center;">959</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">1,010</td> <td style="text-align: center;">959</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ロ) 未経過リース料期末残高相当額 百万円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">78</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">171</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権の期末残高等に占める未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額の割合が低いため、受取利子込み法により算定している。</p> <p>(ハ) 受取リース料及び減価償却費</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>受取リース料</td> <td style="text-align: right;">93百万円</td> </tr> <tr> <td>減 価 償 却 費</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> </table> <p>(2) オペレーティング・リース取引</p> <p>借手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">29</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">319</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">349</td> </tr> </table> <p>貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">6,401</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">50,111</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">56,512</td> </tr> </table>	支払リース料	523百万円	減価償却費相当額	523百万円		取得価額	減価償却 累計額	期末残高	その他 (リース資産)	百万円	百万円	百万円	1,010	959	50		合 計	1,010	959	50	1 年 以 内	93	1 年 超	78	合 計	171	受取リース料	93百万円	減 価 償 却 費	11百万円	未経過リース料	百万円	1 年 以 内	29	1 年 超	319	合 計	349	未経過リース料	百万円	1 年 以 内	6,401	1 年 超	50,111	合 計	56,512	<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いる。</p> <p>(ロ) 支 払 リ ー ス 料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>支 払 リ ー ス 料</td> <td style="text-align: right;">357百万円</td> </tr> </table> <p>貸手側</p> <p>(イ) 未経過リース料期末残高相当額 百万円</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">93</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">171</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">265</td> </tr> </table> <p>(注) 未経過リース料期末残高相当額は、営業債権の期末残高等に占める未経過リース料期末残高及び見積残存価額の残高の合計額の割合が低いため、受取利子込み法により算定している。</p> <p>(ロ) 受 取 リ ー ス 料</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>受 取 リ ー ス 料</td> <td style="text-align: right;">93百万円</td> </tr> </table> <p>(2) オペレーティング・リース取引</p> <p>借手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> </table> <p>貸手側</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>未経過リース料</td> <td style="text-align: right;">百万円</td> </tr> <tr> <td>1 年 以 内</td> <td style="text-align: right;">7,927</td> </tr> <tr> <td>1 年 超</td> <td style="text-align: right;">54,614</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">62,542</td> </tr> </table>	支 払 リ ー ス 料	357百万円	1 年 以 内	93	1 年 超	171	合 計	265	受 取 リ ー ス 料	93百万円	未経過リース料	百万円	1 年 以 内	2	1 年 超	-	合 計	2	未経過リース料	百万円	1 年 以 内	7,927	1 年 超	54,614	合 計	62,542
支払リース料	523百万円																																																																								
減価償却費相当額	523百万円																																																																								
	取得価額	減価償却 累計額	期末残高																																																																						
その他 (リース資産)	百万円	百万円	百万円																																																																						
1,010	959	50																																																																							
合 計	1,010	959	50																																																																						
1 年 以 内	93																																																																								
1 年 超	78																																																																								
合 計	171																																																																								
受取リース料	93百万円																																																																								
減 価 償 却 費	11百万円																																																																								
未経過リース料	百万円																																																																								
1 年 以 内	29																																																																								
1 年 超	319																																																																								
合 計	349																																																																								
未経過リース料	百万円																																																																								
1 年 以 内	6,401																																																																								
1 年 超	50,111																																																																								
合 計	56,512																																																																								
支 払 リ ー ス 料	357百万円																																																																								
1 年 以 内	93																																																																								
1 年 超	171																																																																								
合 計	265																																																																								
受 取 リ ー ス 料	93百万円																																																																								
未経過リース料	百万円																																																																								
1 年 以 内	2																																																																								
1 年 超	-																																																																								
合 計	2																																																																								
未経過リース料	百万円																																																																								
1 年 以 内	7,927																																																																								
1 年 超	54,614																																																																								
合 計	62,542																																																																								

セグメント情報

1. 事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度(平成9年4月1日から平成10年3月31日まで)

(百万円未満切捨)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	ファイナ ンス	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	143,676	125,327	56,338	27,420	8,367	3,728	364,858	-	364,858
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	1,025	281	5,780	76	-	11	7,173	7,173	-
計	144,701	125,608	62,118	27,496	8,367	3,739	372,031	7,173	364,858
営業費用	107,690	118,348	62,195	22,832	7,634	3,476	322,178	2,732	319,445
営業利益(損失)	37,010	7,259	76	4,664	732	262	49,852	4,440	45,412
資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	1,064,474	285,255	15,770	26,997	360,870	5,631	1,758,999	95,799	1,854,799
減価償却費	13,057	41	172	140	4	20	13,436	178	13,614
資本的支出	52,495	308	1,231	177	9	2	54,226	165	54,391

前連結会計年度に係る連結財務諸表は改定後の連結財務諸表規則に基づき組み替えている。

当連結会計年度(平成10年4月1日から平成11年3月31日まで)

(百万円未満切捨)

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	ファイナ ンス	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益									
営業収益									
(1) 外部顧客に対する営業収益	150,975	137,735	61,190	27,828	7,947	3,457	389,135	-	389,135
(2) セグメント間の内部営業収益 又は振替高	913	10	5,433	138	3	7	6,504	6,504	-
計	151,888	137,745	66,623	27,966	7,950	3,464	395,639	6,504	389,135
営業費用	108,177	131,200	64,241	22,680	5,299	3,220	334,821	2,201	332,619
営業利益(損失)	43,711	6,544	2,382	5,285	2,651	244	60,818	4,302	56,515
資産、減価償却費 及び資本的支出									
資産	1,066,259	219,772	16,892	22,966	353,440	24,786	1,704,118	131,706	1,835,825
減価償却費	9,702	22	201	150	3	131	10,211	129	10,340
資本的支出	30,904	29	436	48	3	58	31,479	170	31,650

(注) 1. 事業区分の方法

企業集団の事業内容を勘案して、次のとおり区分した。

2. 各事業区分の主な内容は次のとおりである。

- 不動産賃貸 : オフィスビル、ショッピングセンター等の賃貸管理
- 不動産販売 : 戸建住宅、中高層住宅及び宅地の分譲
- 完成工事 : 戸建住宅、中高層住宅及びオフィスビル等の建築工事
- 不動産流通 : 不動産の仲介及び販売代理受託
- ファイナンス : 不動産担保貸付等の金融業
- その他 : レストラン事業など

3. 当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は会社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、4,125百万円であり、主として連結財務諸表提出会社の一般管理部門に係る費用である。

4. 当連結会計年度における資産のうち、消去又は会社の項目に含めた会社資産の金額は、140,889百万円であり、主として連結財務諸表提出会社での現金・預金、有価証券、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等である。

5. 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用とその償却額が含まれている。

6. 連結財務諸表作成のための基本となる事項の「(4)会計処理基準に関する事項」に記載のとおり、平成10年度の税制改正に伴う変更(建物については定額法を採用し、併せて耐用年数を変更)を行っている。

この変更に伴い、前連結会計年度と同一の方法によった場合に比べ、減価償却費は「不動産賃貸」については1,829百万円少なく、「不動産販売」については12百万円少なく、「完成工事」については0百万円多く、「不動産流通」については4百万円少なく、「全社」については32百万円少なく計上され、営業利益はそれぞれ同額多く(「完成工事」に限り少なく)総資産はそれぞれ同額多く(「完成工事」に限り少なく)計上されている。

2. 所在地別セグメント情報

当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも90%を超えているため、連結財務諸表規則取扱要領第39の4に基づき、記載を省略している。

3. 海外営業収益

当連結会計年度においては、海外営業収益が連結営業収益の10%未満であるため、連結財務諸表規則取扱要領第39の4に基づき、記載を省略している。

(補足資料) 保証予約について

連結決算短信（注記事項）1.（1）に開示いたしました保証予約につきまして、以下のとおり補足説明をいたします。

1. 保証予約内訳

単位：百万円

相手先	平成11年3月末	平成10年3月末	対象債務
新都心リアルエステート(株)	160,000	160,000	金融機関借入
新都心サービス(株)	18,000	18,000	同上
(有)クベーレ	15,000	15,000	同上
泉不動産(株)	12,500	12,500	同上
オーストラリア住友不動産、他	13,165	13,258	同上
合計	218,665	218,758	

2. 相手先の概要

	新都心リアルエステート(株)	新都心サービス(株)	(有)クベーレ	泉不動産(株)
業種	不動産賃貸業	不動産賃貸業	不動産賃貸業	不動産賃貸業
主要業務	当社開発プロジェクトの 共同投資会社	住友東新橋3号館 所有、賃貸	住友不動産芝ビル 2号館所有、賃貸	住友新富ビル 所有、賃貸
資本金	40百万円	10百万円	6百万円	10百万円
設立	昭和61年1月	平成2年9月	平成2年8月	平成2年8月
当社との関係	関連会社（間接所有）	子会社（間接所有）	子会社（間接所有）	子会社（間接所有）

3. 新都心リアルエステート(株)について

	前期末投資残高	物件概要	所有延床(予定)	ネット利回り
賃貸稼働中	1,180億円	賃貸ビル6棟、他	23千坪	3.8%
建設工事中	930億円	賃貸ビル4棟、他	25千坪	4.6%
平成12年3月期着工予定	580億円	賃貸ビル4棟、他	22千坪	4.8%
3年以内着工予定	820億円	4物件	未定	未定

[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	
	(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	増減	(予想) (Mar-00) 増減
営業収益 Revenue from operations	2,953	3,444	3,390	3,649	3,891	243	4,200 309
営業原価 Cost of revenue from operations	2,255	2,690	2,610	2,893	3,033	139	3,280 247
売上総利益 Gross profit	698	754	780	755	859	104	920 61
粗利率率 Gross profit margin	23.6%	21.9%	23.0%	20.7%	22.1%	1.4p	21.9% 0.2p
広告費 Selling expenses	24	44	43	44	57	13	60 3
一般管理費 G & A expenses	178	180	228	213	211	2	220 9
貸倒引当金繰入額	39	20	76	45	26	19	26
販管費 S,G&A expenses	241	244	346	301	294	8	280 14
営業利益 Operating profit	457	509	433	454	565	111	640 75
受取利息・配当金 Interest income	36	31	25	27	25	2	25 0
有価証券売却益 Gain on sales of marketable securities		12	1	11	13	2	13
その他 Others	15	15	25	9	18	9	10 8
営業外収益 Non-operating income	51	58	51	46	56	9	35 21
支払利息 Interest expenses	461	396	370	361	370	9	430 60
有価証券評価損 Loss on devaluation of marketable securities	22	6	57	67	13	55	13
その他 Others	13	21	30	21	22	1	25 3
営業外費用 Non-operating expenses	497	423	457	449	404	45	455 51
(金融収支) (Net interest receive)	(425)	(366)	(345)	(334)	(345)	10	(405) 60
経常利益 Recurring profit	11	145	28	51	217	166	220 3
固定資産売却益	18	17	0		3	3	3
関係会社株式売却益					26	26	26
その他	1	1			0	0	0
特別利益 Extraordinary income	19	18	0	0	29	29	0 29
固定資産除却損	2	4	4	6	3	3	3
関係会社整理損	18						
長期為替差損		17					
販売用不動産整理損		17					
貸倒損失		89	7	50	1	49	1
貸倒引当金繰入額				625		625	
有価証券売却損					21	21	21
投資有価証券売却損					34	34	34
その他	1	2	0	1		1	5 5
特別損失 Extraordinary loss	21	129	11	681	57	624	5 52
税金等調整前当期利益 (損失) Income(loss) before income taxes	9	33	17	630	188	818	215 27
当期純利益 (損失) Net income (loss)	5	17	17	660	110	770	120 10

10 / 3期は改訂後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

[セグメント情報(Segment information)]

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		
		(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	増減	(予想) (Mar-00)	増減
賃貸事業	Leasing	1,227	1,307	1,369	1,447	1,519	72	1,560	41
販売事業	Sales	923	1,308	1,022	1,256	1,377	121	1,410	33
完工事業	Construction	426	444	593	621	666	45	880	214
流通事業	Brokerage	256	270	321	275	280	5	300	20
ファイナンス事業	Loans	121	111	90	84	80	4	30	50
その他事業	Others	44	57	56	37	35	3	70	35
消去	Elimination	43	53	60	72	65	7	50	15
営業収益 計	Total of net sales	2,953	3,444	3,390	3,649	3,891	243	4,200	309
賃貸事業	Leasing	994	1,048	1,039	1,077	1,082	5	1,080	2
販売事業	Sales	671	1,093	929	1,183	1,312	129	1,340	28
完工事業	Construction	433	463	600	622	642	20	830	188
流通事業	Brokerage	210	223	247	228	227	2	240	13
ファイナンス事業	Loans	145	71	104	76	53	23	20	33
その他事業	Others	37	47	46	35	32	3	60	28
消去又は全社	Elimination and/or corporate	6	10	8	27	22	5	10	12
営業費用 計	Total of costs & expenses	2,496	2,935	2,957	3,194	3,326	132	3,560	234
賃貸事業	Leasing	232	259	330	370	437	67	480	43
販売事業	Sales	252	215	92	73	65	7	70	5
完工事業	Construction	7	18	7	1	24	25	50	26
流通事業	Brokerage	46	46	74	47	53	6	60	7
ファイナンス事業	Loans	24	40	14	7	27	19	10	17
その他事業	Others	6	11	10	3	2	0	10	8
消去又は全社	Elimination and/or corporate	49	43	52	44	43	1	40	3
営業利益 (損失)	Total of operating income	457	509	433	454	565	111	640	75

10 / 3期はご始後の連結財務諸表規則に基づき組み替えています。

[自己資本、総資産]

単位：億円(¥100million)

		7 / 3	8 / 3	9 / 3	10 / 3	11 / 3	12 / 3	
		(Mar-95)	(Mar-96)	(Mar-97)	(Mar-98)	(Mar-99)	増減	(予想) (Mar-00)
自己資本	Shareholders' equity	2,541	2,530	2,498	1,794	2,072	278	/
総資産	Total assets	18,861	18,695	18,539	18,548	18,358	190	
有利子負債残高 (A)	Outstanding interest-bearing debt	14,036	13,936	13,973	14,573	13,908	666	
現金・預金 (B)	Cash, mainly time and notice deposits	520	482	410	741	794	53	
純有利子負債残高 (A) - (B)	Net outstanding interest-bearing debt	13,516	13,454	13,564	13,832	13,113	719	