

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成21年6月30日

【事業年度】 第76期(自平成20年4月1日至平成21年3月31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 小野寺研一

【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 伊庭卓司

【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 伊庭卓司

【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、金融商品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5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	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月		平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益	(百万円)	616,114	646,525	676,834	691,928	695,239
経常利益	(百万円)	74,393	87,038	112,406	125,176	113,581
当期純利益	(百万円)	15,547	32,506	50,299	63,132	46,205
純資産額	(百万円)	320,097	375,656	427,046	447,335	454,425
総資産額	(百万円)	2,136,329	2,460,080	2,747,899	2,894,003	3,006,411
1株当たり純資産額	(円)	673.40	790.74	861.93	900.57	920.74
1株当たり当期純利益	(円)	32.64	68.33	105.92	133.00	97.39
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	32.64			131.86	86.30
自己資本比率	(%)	15.0	15.3	14.9	14.8	14.5
自己資本利益率	(%)	5.0	9.3	12.8	15.1	10.7
株価収益率	(倍)	39.63	47.71	42.20	13.21	11.12
営業活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	48,031	11,357	48,880	19,448	52,673
投資活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	60,819	209,658	187,887	138,774	110,146
財務活動による キャッシュ・フロー	(百万円)	16,260	209,299	250,053	144,730	173,431
現金及び現金同等物 の期末残高	(百万円)	103,237	116,155	129,822	116,535	124,896
従業員数 [外、平均臨時雇用者数]	(名)	7,246 [1,129]	7,607 [1,154]	8,280 [1,236]	8,738 [1,353]	9,298 [1,294]

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 平成18年3月期および平成19年3月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、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19年3月期から「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5事業年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
営業収益 (百万円)	521,184	544,880	561,156	572,892	592,878
経常利益 (百万円)	56,702	72,757	95,450	107,457	107,264
当期純利益 (百万円)	14,662	27,194	47,251	58,178	46,176
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)	304,497	352,101	382,600	397,102	414,513
総資産額 (百万円)	2,025,253	2,347,439	2,589,578	2,741,724	2,883,221
1株当たり純資産額 (円)	640.64	741.23	805.91	836.68	874.03
1株当たり配当額 (円)	9.00	10.00	14.00	18.00	20.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	()	(5.00)	(6.00)	(8.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 (円)	30.84	57.23	99.50	122.57	97.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)				121.54	86.25
自己資本比率 (%)	15.0	15.0	14.8	14.5	14.4
自己資本利益率 (%)	4.9	8.3	12.9	14.9	11.4
株価収益率 (倍)	41.96	56.97	44.92	14.33	11.13
配当性向 (%)	29.2	17.5	14.1	14.7	20.6
従業員数 (名)	2,691	2,858	3,204	3,538	3,609

(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株当たり当期純利益については、平成20年3月期、平成21年3月期以外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19年3月期から「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 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年 5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年 4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年 4月 大阪支店を開設
- 昭和39年 8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年 8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 昭和47年 5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年 7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年 3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年 6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年 3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年 8月 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年 9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成 7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成 8年 4月 新建替えシステム「新築そっくりさん」事業を開始
- 平成10年 6月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第二部に株式上場
- 平成11年 3月 不動産特定共同事業法に基づく不動産小口化ファンド「SURFシリーズ」発売開始
- 平成11年 6月 商業用不動産で国内初の公募証券化実施(サムクエスト社債)
- 平成12年 3月 プライムクエスト株式会社を通じ新宿住友ビルを証券化
- 平成12年 9月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)が東京証券取引所市場第一部に指定替え
- 平成13年12月 住友不動産販売株式会社が200店目の仲介店舗を開設
- 平成14年10月 「泉ガーデン」(東京都港区)竣工
- 平成15年 4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」シリーズ発売開始
- 平成16年 5月 「WORLD CITY TOWERS」(東京都港区)分譲開始
- 平成16年 7月 「汐留住友ビル」(東京都港区)竣工
- 平成18年 4月 住友不動産リフォーム株式会社(連結子会社)を設立
- 平成19年 5月 「西新宿六丁目西第6地区再開発」(東京都新宿区)着工
- 平成19年 9月 「後楽二丁目西地区再開発」(東京都文京区)着工
- 平成20年 4月 住友不動産ベルサール株式会社(連結子会社)を設立
- 平成20年 7月 「シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン」(東京都江東区)分譲開始
- 平成20年11月 「西新宿八丁目成子地区再開発」(東京都新宿区)着工
- 平成21年 1月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数50,000棟突破
- 平成21年 3月 「J・URBAN」シリーズ第5弾「J・URBAN TRAD」発売

3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社24社ほかにより構成され、その主要な事業および当該各事業における当社および主要企業の位置づけは次のとおりです。

(1) 不動産賃貸事業

当社（ビル事業本部および用地開発本部）は、主としてオフィスビルならびに高級賃貸マンション等の開発・直接賃貸をするほか、SPC等（特別目的会社、特定目的会社、匿名組合等）を利用した不動産賃貸事業（SPC等からの事業収益の受取を含む。）を行っております。

なお、SPC等が所有する国内賃貸事業用資産は、当社が一括賃借しテナントに転貸しており、また、オフィスビルならびに高級賃貸マンション等の管理については、住友不動産建物サービス㈱ほかにて委託しております。

その他、住友不動産ヴィラフォンテーヌ㈱がホテル事業を、住友不動産ベルサール㈱が会議室等の賃貸事業を行っております。

(2) 不動産販売事業

当社（マンション事業本部および用地開発本部）ほかは、マンション、戸建住宅、宅地、販売用ビル等の開発分譲事業を行っており、その販売業務を主として当社（マンション事業本部）および住友不動産販売㈱が行っております。

なお、マンション分譲後の管理業務については、当社（マンション事業本部）および住友不動産建物サービス㈱が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（ハウジング事業本部）は、戸建住宅等の建築工事請負事業ならびに建替えの新システムである新築そっくりさんの建築工事請負事業を、また、当社（ハウジング事業本部）、住友不動産シスコ㈱、住友不動産建物サービス㈱および住友不動産リフォーム㈱ほか、リフォーム工事等の請負事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

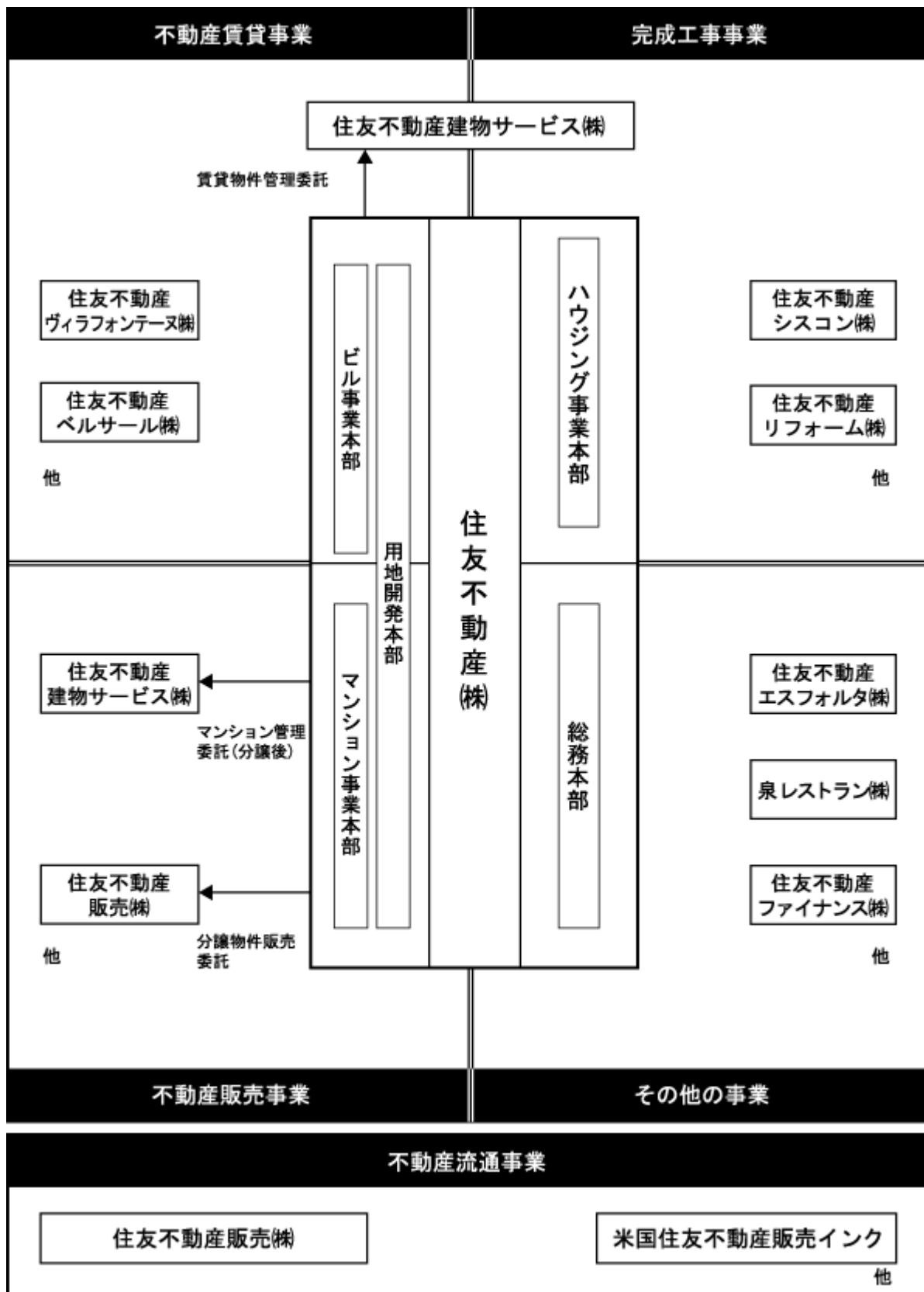
住友不動産販売㈱ほかは、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

住友不動産エスフォルタ㈱がフィットネスクラブ事業を、泉レストラン㈱が飲食業を行っているほか、住友不動産ファイナンス㈱がファイナンス事業を行っております。

なお、これら各社を含む関係会社の指導ならびに戦略立案を、当社（総務本部）が行っております。

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
住友不動産販売(株)(注3)	東京都中央区	2,970	不動産流通事業	70.32	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 2名 職員の兼任 1名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事業	100	当社分譲・賃貸物件の内装工事を発注しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 3名
住友不動産建物サービス(株)	東京都新宿区	300	不動産賃貸事業	100	当社分譲・賃貸物件の管理を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 6名
住友不動産エスフォルタ(株)	東京都新宿区	50	その他の事業 (フィットネスクラブ)	100	同社に店舗・事務所を賃貸しております。その他、新規事業の展開を支援しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ファイナンス(株)	東京都新宿区	5,100	その他の事業 (ファイナンス事業)	100	当社より短期貸付金80,999百万円、長期貸付金25,000百万円を貸し付けております。 役員の兼任 1名 職員の兼任 1名
住友不動産リフォーム(株)	東京都新宿区	50	完成工事業	100	当社の事務所の改装工事等を発注しております。 職員の兼任 4名
住友不動産 ヴィラフォンテーヌ(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社にホテルを賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産ベルサール(株)	東京都新宿区	50	不動産賃貸事業	100	同社に会議室等を賃貸しております。 職員の兼任 1名
住友不動産 カリフォルニア(注2)	California U.S. A.	US.\$ 162,771千	不動産賃貸事業	100	職員の兼任 2名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	
その他14社					

(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 特定子会社に該当しております。

3 有価証券報告書を提出しております。

4 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成21年3月31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	2,274 [608]
不動産販売事業	759 [99]
完成工事業	2,800 [137]
不動産流通事業	2,671 [66]
その他の事業	356 [381]
全社	438 [3]
合計	9,298[1,294]

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は [] 内に当連結会計年度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21年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
3,609	41.08	5.87	6,469,414

(注) 1 従業員数は就業人員数であります。
2 平均年間給与は、賞与および基準外賃金を含んでおります。

(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

当連結会計年度の業績は下表の通りで、営業収益は12期連続の増収を確保いたしました。営業利益および経常利益はともに12期ぶりの減益となりました。

当期は、不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働などが寄与、大幅な増収増益となったほか、完成工事業が業績に寄与したものの、経済情勢の悪化影響を大きく受けた不動産流通事業と不動産販売事業が減収減益となったため、営業収益は6,952億円（前期比+0.5%）、営業利益は1,463億円（同 5.3%）となりました。

支払利息が増加したため、営業外損益が前期比33億円悪化、経常利益は1,135億円（同 9.3%）となりました。

特別損益は、過年度損益修正益など合計10億円を特別利益に計上する一方、第1四半期に計上したたな卸資産評価損137億円や投資有価証券評価損141億円など合計353億円を特別損失に計上、差引343億円の損失となりました。その結果、当期純利益は462億円（前期比 26.8%）となりました。

	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増減
営業収益	691,928	695,239	+3,311
営業利益	154,607	146,366	8,241
経常利益	125,176	113,581	11,594
当期純利益	63,132	46,205	16,927

部門別の営業成績は下表の通りです。

営業収益	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増減
不動産賃貸	279,567	298,359	+18,791
不動産販売	193,574	191,224	2,350
完成工事	156,605	160,133	+3,527
不動産流通	58,541	43,104	15,437
連結計	691,928	695,239	+3,311

営業利益	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増減
不動産賃貸	93,414	105,343	+11,929
不動産販売	42,727	30,738	11,988
完成工事	10,160	12,970	+2,809
不動産流通	20,003	8,750	11,252
連結計	154,607	146,366	8,241

<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、年度前半までは、空室率と成約賃料がともに安定的に推移、好調な市場環境が続きましたが、年度後半は、国内の景況感と企業業績が急速に悪化したため、テナント企業のコスト意識が高まり、オフィスの増床に対する慎重な姿勢や、事業撤退などによる需要の停滞感が見られるようになり、空室率は上昇に転じました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの賃料上昇と、前期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などの通期稼働が業績に寄与した結果、大幅な増収増益となりました。

また、「住友不動産飯田橋駅前ビル」、「住友不動産西新宿ビル5号館」など、当期竣工ビルのテナント募集も予想を上回るペースで進捗、ほぼ満室で稼働しております。

	前連結会計年度末 (20.3月末)	第3四半期末 (20.12月末)	当連結会計年度末 (21.3月末)
既存ビル空室率	3.8%	4.4%	5.1%

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で新規発売戸数が年間4万戸台に減少するなど、市場環境の停滞が継続、特に第3四半期は成約率が大幅に低下いたしました。第4四半期からは、住宅ローン金利の低下や税制改正による減税効果などにより、消費者の購買意欲に変化が見られるようになり、好立地の物件を中心に成約戸数が増加、市況回復の兆しが出ております。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で4,008戸（前期比+265戸）を販売計上いたしました。計上戸数は増加したものの、前期に高採算の大型マンションが多く計上された反動で、1戸当たりの平均価格と営業利益率が低下、減収減益となりました。

マンションの契約戸数は前期比638戸増の3,269戸、完成済販売中戸数（竣工1年超）は611戸（前期末274戸）となりました。

	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増減
マンション契約戸数	2,631	3,269	+638
計上戸数	3,743	4,008	+265
マンション・戸建	3,654	3,939	+285
宅地	89	69	20

< 完成工事（ハウジング）事業部門 >

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、景況感の急速な悪化に伴い、受注棟数が前期比減少したものの、計上棟数の増加により増収を確保いたしました。一方、注文住宅事業は、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注、計上棟数ともに前期比増加いたしました。また、両事業とも1棟当たり単価が上昇、合計売上高は前期比+6.5%となりました。

その結果、住友不動産シスコ(株)、住友不動産リフォーム(株)等を含めた当連結会計年度の当事業部門は、8期連続の増収増益となりました。

なお、(株)ユニバーサルホームは、保有株式の全てを売却したため、第3四半期より連結対象から除外されております。

	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増 減
受注棟数	9,004	8,738	266
新築そっくりさん	7,324	7,051	273
注文住宅	1,680	1,687	+7
計上棟数	8,586	8,837	+251
新築そっくりさん	6,956	7,090	+134
注文住宅	1,630	1,747	+117
売上高（百万円）	129,379	137,834	+8,454
新築そっくりさん	83,797	88,031	+4,234
注文住宅	45,582	49,802	+4,219

< 不動産流通事業部門 >

中古住宅流通市場では、金融環境の悪化による影響が大きく、法人取引や高額物件の取引が大幅に減少したほか、年度前半まで堅調だった中古マンションの取引件数も、消費者の買い控えなどにより、第3四半期に急減いたしました。

このような環境下、当連結会計年度は、主力の仲介事業で、仲介件数が前期比減少したのに加え、取扱高・取扱単価ともに前期を大幅に下回った結果、減収減益となりました。

なお、直営仲介店舗は、「方南町」、「等々力」など首都圏4店舗、地方圏1店舗の計5店舗を新規出店し、当期末現在で全国計243店舗となりました。

	前連結会計年度 (19.4.1～20.3.31)	当連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	増 減
仲介件数	29,753	27,822	1,931
取扱高（百万円）	1,107,850	821,209	286,641
取扱単価（百万円）	37.2	29.5	7.7

< その他の事業部門 >

フィットネスクラブ事業、飲食業、ファイナンス事業などその他の事業は、営業収益14,081百万円（前期比+2,160百万円）、営業利益1,279百万円（前期比+351百万円）を計上いたしました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度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 52,673 百万円（前期比 33,225 百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 110,146 百万円（前期比 +28,628 百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 173,431 百万円（前期比 +28,701 百万円）

となり、現金及び現金同等物は8,360 百万円増加して124,896 百万円となりました。

< 営業活動によるキャッシュ・フロー >

販売用不動産の積み増しを主因として、526 億円の支出となりました。前期比では、経常利益の減少や分譲マンション投資の増加などにより、332 億円キャッシュ・フローが減少いたしました。

< 投資活動によるキャッシュ・フロー >

主に賃貸事業の新規開発投資として合計846 億円の有形固定資産投資を行ったほか、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648億円返還した一方、預り敷金の増加、差入敷金の回収などにより、投資キャッシュ・フローは1,101億円の支出となりました。

< 財務活動によるキャッシュ・フロー >

販売用不動産の積み増しや賃貸設備投資などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済額1,147億円を上回る1,357億円の長期借入を実施したほか、差引1,616億円の商業・ペーパー発行および短期借入を実施いたしました。その結果、有利子負債が差引1,825億円増加、財務キャッシュ・フローは1,734億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

当連結会計年度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(%)
完成工事業	159,053	8.6

(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

当連結会計年度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(区画数) (戸・件)	前年同期比(%)
住宅分譲(マンション・戸建)	171,605	2.1	3,939	7.8
宅地分譲	13,096	9.9	69	22.5
その他	6,521	3.3	-	-
合計	191,224	1.2	4,008	7.1

(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】

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

現在当社は、平成20年3月期から平成22年3月期を計画期間とする「第三次成長3ヵ年計画」を推進しております。

本中期経営計画の、平成18年11月16日に公表いたしました基本方針および計画の内容は、以下のとおりです。

<基本方針>

- ・ 増収増益路線の継続
- ・ 成長ペースの維持

<計画の内容>

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) 各経営計画の成長ベース比較

	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)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

注) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

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	3.2倍	2倍程度

注) ND / E レシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本
平成22年3月期は計画目標

計画の進捗状況につきましては、「7 財政状態及び経営成績の分析(4) 経営戦略の見通しと課題」をご参照ください。

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針（買収防衛策）の導入

当社は、特定株主グループ（注1）の議決権割合（注2）を20%以上とすることを目的とする当社株式の買付行為、または結果として特定株主グループの議決権割合が20%以上となる当社株式の買付行為（いずれについてもあらかじめ当社取締役会が同意したものを除きます。以下、このような買付行為を「大規模買付行為」、大規模買付行為を行う者を「大規模買付者」といいます。）に関する対応方針（以下「本方針」といいます。）を導入しております。本方針は、平成19年5月17日開催の取締役会決議に基づき導入され、その継続につき、平成19年6月28日開催の第74期定時株主総会において、特別決議の成立要件を満たす大多数の賛成により、株主の皆様のご承認をいただいております。

1. 本方針に関する基本的な考え方

当社の主力事業のうち、不動産賃貸、不動産販売の2事業は、まず用地を取得し、かつ計画期間内に建物が竣工しなければ収益に計上できない投資先行型の事業です。したがって、「第三次成長3カ年計画」も、平成16年3月に実施した時価発行増資以降、積極的に取り組んだ開発用地手当ての成果を前提として立案しております。このように当社は、常に将来に向けた適切な先行投資を行うのが本業であり、この投資が一定の時間差を置いて収益化され、企業価値の増大に結びつくという性格が内在されています。

しかるに、昨今の不動産に対するさまざまな市場参加者の投資の状況を見ると、実に多様な判断ないし思惑が入り乱れ、この先異常な投資行動が生じる恐れ無しとしません。中長期的な展望に基づき、着実な株主価値の向上を目指す当社といたしましては、これまで多大な成果を収めてきた経営手法が、一部の異常な思惑によって妨げられることのないよう予め方策を講じておくことが、株主共同の利益に合致すると判断したものであります。

当社は、大規模買付行為が開始された場合において、これを受け入れるかどうかは、原則として、当社株主の皆様の判断に委ねられるべきものであると考えておりますが、当該大規模買付行為につき、当社株主の皆様が企業価値ひいては株主共同の利益への影響を適切に判断するためには、大規模買付者および当社取締役会の双方から、当社株主の皆様に必要なかつ十分な情報・意見・代替案などの提供と、それらを検討するための必要かつ十分な時間が確保される必要があると考えます。

当社取締役会は、このような基本的な考え方に立ち、以下のとおり、当社株式の大規模買付行為に関するルール（以下「大規模買付ルール」といいます。）を設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めます。大規模買付者がこの大規模買付ルールを遵守しない場合、あるいは遵守した場合でも、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかであるときや、企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なうときには、当社取締役会として一定の措置を講ずる方針です。

2. 本方針の内容

まず、大規模買付者には、当社取締役会に対して、当社株主の皆様判断および取締役会としての意見形成のために必要かつ十分な情報（以下「大規模買付情報」といいます。）を提供していただきます。その項目の一部は以下のとおりです。

大規模買付者およびそのグループの概要

大規模買付行為の目的および内容

買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け

大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画

大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

大規模買付情報の具体的内容は、大規模買付行為の内容によって異なることもあり得るため、大規模買付者が大規模買付行為を行おうとする場合には、まず当社取締役会宛に、大規模買付ルールに従う旨の意向表明書をご提出いただくこととします。意向表明書には、大規模買付者の名称、住所、設立準拠法、代表者の氏名、国内連絡先および提案する大規模買付行為の概要を明示していただきます。当社取締役会は、この意向表明書の受領後10営業日以内に、大規模買付者から当初提供していただくべき大規模買付情報のリストを大規模買付者に交付します。なお、当初提供していただいた情報だけでは大規模買付情報として不足していると考えられる場合、必要かつ十分な大規模買付情報が揃うまで追加的に情報提供をしていただくことがあります。大規模買付行為の提案があった事実および当社取締役会に提供された大規模買付情報は、当社株主の皆様の判断のために必要であると認められる場合には、適切と判断する時点で、その全部または一部を開示します。

次に、当社取締役会は、大規模買付行為の評価等の難易度に応じ、大規模買付情報の提供が完了した後、60営業日（対価を現金（円貨）のみとする公開買付けによる当社全株式の買付の場合）または90営業日（その他の大規模買付行為の場合）を取締役会による評価、検討、交渉、意見形成、代替案立案のための期間（以下「取締役会評価期間」といいます。）として与えられるべきものと考えます。従って、大規模買付行為は、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるものとします。取締役会評価期間中、当社取締役会は外部専門家の助言を受けながら、提供された大規模買付情報を十分に評価・検討し、取締役会としての意見を開示します。また、必要に応じ、大規模買付者との間で大規模買付行為に関する条件改善について交渉し、当社取締役会として株主の皆様へ代替案を提示することもあります。

3．大規模買付行為がなされた場合の対応方針

(1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

大規模買付者によって大規模買付ルールが遵守されない場合には、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益の保護を目的として、新株予約権の発行等、会社法その他の法律および当社定款が取締役会の権限として認める措置をとり、大規模買付行為に対抗することがあります。対抗措置の発動は、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、後述の特別委員会の勧告を最大限尊重し、当社取締役会が決定します。具体的な対抗措置については、その時点で相当と認められるものを選択することとなります。対抗措置として新株予約権無償割当てを行う場合の新株予約権には原則として、特定株主グループに属する者等は行使することができないとの行使条件を付するものとします。

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

大規模買付ルールは、当社の経営に影響力を持ち得る規模の当社株式の買付行為について、企業価値ひいては株主共同の利益を保護するという観点から、株主の皆様、このような買付行為を受け入れるかどうかの判断のために必要な情報や、現に経営を担っている当社取締役会の評価意見を提供し、さらには、代替案の提示を受ける機会を保証することを目的とするものです。大規模買付ルールが遵守されている場合、原則として、当社取締役会の判断により対抗措置を発動するものではありません。

しかしながら、例外的に、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守していても、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合であると、弁護士、財務アドバイザーなどの外部専門家の意見も参考にし、特別委員会の勧告を最大限尊重した上で、当社取締役会が判断したときには、3.(1)で述べた大規模買付行為を抑止するための措置をとることがあります。かかる対抗措置をとることを決定した場合には、適時適切な開示を行います。具体的には、以下の類型に該当すると認められる場合には、原則として、大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するものと考えます。

() 次の から までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合

株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為

会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為

会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為

会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為

() 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合

() 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合

() 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

(3) 特別委員会の設置

本方針において、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か、および本方針を修正すべきか否かの判断にあたっては、その客観性、公正性および合理性を担保するため、当社は、取締役会から独立した組織として、特別委員会を設置いたします。特別委員会の委員は3名とし、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士、税理士、社外監査役、経営経験豊富な企業経営者などを対象として選任するものとします。なお、当連結会計年度末日（平成21年3月31日）現在における委員は、尾崎行信氏（弁護士、元最高裁判所判事）、岡村泰孝氏（弁護士、元最高検察庁検事総長）および宇野皓三氏（公認会計士・税理士、元朝日監査法人理事長）の3名であります。

取締役会は、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会に対し諮問し、特別委員会の勧告を受けるものとします。特別委員会は、当社の費用で、当社経営陣から独立した第三者（財務アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得たり、当社の取締役、監査役、従業員等に特別委員会への出席を要求し、必要な情報について説明を求めたりしながら、取締役会から諮問を受けた事項について審議・決議し、その決議の内容に基づいて、当社取締役会に対し勧告を行います。取締役会は、大規模買付者が大規模買付ルールを遵守したか否か、当該大規模買付行為が当社に回復しがたい損害をもたらすことが明らかである場合や企業価値ひいては株主共同の利益を著しく損なう場合に該当するか否か、対抗措置をとるべきか否か、および本方針を修正すべきか否かを判断するにあたっては、特別委員会の勧告を最大限尊重するものとしたします。

4．株主・投資家に与える影響等

対抗措置の発動によって、当社株主の皆様（大規模買付者及びその特定株主グループを除きます。）が経済面や権利面で損失を被るような事態は想定しておりませんが、当社取締役会が具体的対抗措置をとることを決定した場合には、法令および金融商品取引所の規則に従って、適時適切な開示を行います。対抗措置を発動した場合に、その発動に伴って当社株主の皆様がとる必要のある手続きとして、新株予約権の取得のためには、別途取締役会が決定し公告する新株予約権の基準日までに名義書換を完了していただくほか、その発行方法によっては、所定の期間内に申込みをしていただく必要もあります。また、新株予約権を行使して株式を取得するためには所定の期間内に一定の金額の払込みを完了していただく必要があります。これらの手続きの詳細につきましては、実際に新株予約権を発行することとなった際に、法令および金融商品取引所の規則に基づき別途お知らせいたします。

なお、当社は、新株予約権の割当ての基準日や新株予約権の割当ての効力発生後においても、例えば、大規模買付者が大規模買付行為を撤回した等の事情により、新株予約権の行使期間開始日の前日までに、新株予約権の割当てを中止し、または当社が新株予約権者に当社株式を交付することなく無償にて新株予約権を取得することがあります。これらの場合には、1株あたりの価値の希釈化は生じませんので、1株あたりの株式の価値の希釈化が生じることを前提にして売付等を行った投資家の皆様は、株価の変動により相応の損害を被る可能性があります。

5．本方針の有効期限

本方針は、平成22年6月末日までに開催される第77期定時株主総会の終結時まで有効とし、それ以降も、本方針の継続について株主の皆様のご承認を得た定時株主総会の日から3年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結時まで有効であるものとします。

なお、当社取締役会は、企業価値ひいては株主共同の利益保護の観点から、会社法および金融商品取引法を含めた関係法令の整備・改正等を踏まえ、本方針を随時見直していく所存です。

また、本方針はその有効期間中であっても、当社取締役会により本方針を廃止する旨の決議が行われた場合は、本方針はその時点で廃止されるものとします。また、当社取締役会は、本方針の有効期間中であっても、特別委員会の勧告を最大限尊重して、本方針を修正する場合があります。

注1：特定株主グループとは、() 当社の株式等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいいます。）の所有者（同法第27条の23第1項に規定する所有者をいい、同条第3項に基づき所有者に含まれる者を含みます。）およびその共同所有者（同法第27条の23第5項に規定する共同所有者をいい、同条第6項に基づき共同所有者とみなされる者を含みます。）、または() 当社の株式等（同法第27条の2第1項に規定する株券等をいいます。）の買付け等（同法第27条の2第1項に規定する買付け等をいい、取引所有価証券市場において行われるものを含みます。）を行う者およびその特別関係者（同法第27条の2第7項に規定する特別関係者をいいます。）を意味します。

注2：議決権割合とは、() 特定株主グループが、注1の() の記載に該当する場合は、当社の株式等の所有者の株券等保有割合（金融商品取引法27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいいます。この場合においては、当該所有者の共同所有者の保有株券等の数（同項に規定する保有株券等の数をいいます。）も計算上考慮されるものとします。）、または() 特定株主グループが、注1の() の記載に該当する場合は、当社の株式等の買付け等を行う者およびその特別関係者の株券等所有割合（同法第27条の2第8項に規定する株券等所有割合をいいます。）の合計をいいます。議決権割合の算出に当たっては、総議決権（同法第27条の2第8項に規定するものをいいます。）および発行済株式の総数（同法第27条の23第4項に規定するものをいいます。）は、有価証券報告書、半期報告書および自己株券買付状況報告書のうち直近に提出されたものを参照することができるものとします。

4 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成21年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営環境の変化

当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業は、景気動向、企業業績、個人所得等の動向、地価動向、金利等の金融情勢ならびに住宅税制等の影響を受けやすい傾向にあり、これらが当社グループの経営成績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 供給増加等

新規竣工ビルの増加、新規分譲住宅供給戸数の増加、競合事業者の増加等が、いわゆる市場全体の供給増加による競争激化を通じて、当社グループが行っている不動産賃貸事業、不動産販売事業、完成工事業および不動産流通事業に影響を及ぼし、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

(3) 法的規制

当社グループが行う事業には各種の法規制があり、それらの法律等の改正によっては、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。当社グループが規制を受ける主な法律には、宅地建物取引業法、建設業法、借地借家法、建築基準法、都市計画法、都市再開発法、建物の区分所有等に関する法律、国土利用計画法等があります。

(4) 天災、人災等

地震、風水害等の自然災害、事故、火災、テロ等の人的災害等が発生した場合には、当社グループの経営成績および財政状態が影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成21年3月31日)現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針および見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債および収益・費用の報告金額および開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、第5 [経理の状況] の連結財務諸表の「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しておりますが、特に次の重要な会計方針等が連結財務諸表作成における重要な見積もりの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

貸倒引当金の計上基準

当社グループは、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。

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計上しており、これら見込額算定の前提条件には、割引率、退職率、算定時点の年金資産額ならびに直近の統計数値に基づいて算定される死亡率などが含まれております。なお、数理計算上の差異は、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。

繰延税金資産の回収可能性の評価

当社グループは、繰延税金資産の回収可能性を評価するに際して、将来の課税所得を合理的に見積もっております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

概況

当連結会計年度は、営業収益6,952億円(前連結会計年度比+33億円)、営業利益1,463億円(同82億円)、経常利益1,135億円(同115億円)と、12期連続の増収は確保いたしました。営業利益および経常利益はともに12期ぶりの減益となりました。たな卸資産評価損や投資有価証券評価損などを特別損失に計上した結果、当期純利益は、前連結会計年度比26.8%の462億円となりました。

営業収益および営業利益

不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働が寄与、大幅な増収増益となったほか、完成工事事業が業績に寄与したものの、経済情勢の悪化影響を大きく受けた不動産流通事業と、前年の反動により平均価格と利益率が低下した不動産販売事業がともに減収減益となりました。その結果、当連結会計年度の営業収益は695,239百万円(前連結会計年度比+3,311百万円、同+0.5%)、営業利益は146,366百万円(前連結会計年度比8,241百万円、同5.3%)となりました。

なお、各事業部門の詳細については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要」をご参照下さい。

営業外損益

営業外収益は、受取利息などが減少し、4,384百万円（前連結会計年度比 253百万円）となりました。

営業外費用は、支払利息およびコマーシャル・ペーパー利息が30,399百万円と前連結会計年度比4,790百万円増加した結果、37,168百万円（同+3,099百万円）となりました。

特別損益

特別損益は、過年度損益修正益など合計1,065百万円（前連結会計年度比 1,772百万円）を特別利益に計上する一方、会計基準の変更に伴うたな卸資産評価損13,769百万円や投資有価証券評価損14,188百万円など合計35,393百万円（同+21,349百万円）の特別損失を計上、差し引き34,327百万円の損失（前連結会計年度比23,121百万円の悪化）となりました。

(3) 資本の財源および資金の流動性についての分析

当連結会計年度末の自己資本は、436,667百万円（前連結会計年度末比+9,244百万円）となりました。当期純利益が46,205百万円となった結果、株主資本が前連結会計年度末比31,473百万円増加した一方、投資有価証券の評価差額金の減少を主因として、評価換算差額等の合計額が同22,229百万円減少したことが主たる要因です。

資金調達においては、当連結会計年度中に、分譲マンション投資や賃貸設備投資などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済額1,147億円を上回る、1,357億円の長期借入を実施したほか、差し引き1,616億円のコマーシャル・ペーパー発行および短期借入を実施いたしました。その結果、連結有利子負債は、1,847,627百万円（前連結会計年度末比+182,585百万円）となりました。

有利子負債には、平成20年2月22日に調達いたしました永久劣後ローン1,200億円が含まれておりますが、本劣後ローンは、株式会社日本格付研究所より75%（900億円）相当の高い資本性認定を受けており、さらなる成長を目指し開発投資を継続する当社にとって、財務の安定性向上に有用な調達であると考えており、その用途は、主として東京都心における再開発事業の設備投資資金であります。

なお、連結有利子負債における長期比率は76%（前連結会計年度末83%）、固定金利比率は77%（前連結会計年度末85%）となっております。

(4) 経営戦略の見通しと課題

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。

当社の主力事業である不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに、短くて2～3年、再開発事業になると10年から20年を要することもあります。年度計画では商品化が間に合わないため、当社は3年ごとの中期経営計画を策定し、その着実な実行を経営の最大眼目としてまいりました。

平成19年4月にスタートいたしました「第三次成長3ヵ年計画」は、当期で2年目が終了、現在、最終年度を迎えております。

計画の進捗状況は下表の通りで、昨年10月以降、経済環境が想定を超えて大幅に悪化したため、3年前に策定、公表した当初の業績目標の達成は困難な状況ではありますが、当期までの2ヵ年実績に次期予想を加えた3ヵ年の業績を見ますと、中期計画ごとの「増収増益」の継続はもとより、これまでの成長計画に比べても遜色のない十分な増加額を達成できる見通しです。

	第一次成長計画 (13.4.1～16.3.31)	第二次成長計画 (16.4.1～19.3.31)	第三次成長計画 (19.4.1～22.3.31) 2期実績+次期予想
営業収益 (増加額)	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,072億円 (+1,678億円)
営業利益 (増加額)	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,370億円 (+875億円)
経常利益 (増加額)	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,388億円 (+650億円)

注) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画の増加額は直前の3期累計額と比較

当社の営業利益のおよそ7割を占める不動産賃貸事業では、当期に営業利益が初めて1,000億円を突破いたしました。次期は、8棟、延12万坪が新規稼働し、続く3ヵ年でもさらに11棟、17万坪が完成する予定で、当社のコア事業として今後ますます収益基盤が拡大されます。平成22年4月からはじまる次期3ヵ年計画では、この収益基盤強化を踏まえて、これまでの四次にわたる中期経営計画で実現した成長路線の堅持を図ります。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当社グループでは、不動産賃貸事業の拡充に重点を置き、設備投資を行っておりますが、当連結会計年度の設備投資額(有形固定資産、無形固定資産および長期前払費用の取得価額)は次のとおりであります。

事業セグメント名	設備投資額(百万円)	前年同期比(百万円)
不動産賃貸事業	76,786	67,458
不動産販売事業	6,686	6,488
完成工事事業	927	621
不動産流通事業	195	131
その他の事業	29	130
計	84,625	60,611
消去又は全社	212	48
合計	84,837	60,659

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、当社が出資する特定目的会社所有の住友不動産西新宿ビル5号館(延床面積21,201㎡)等が竣工いたしました。

2 【主要な設備の状況】

(不動産賃貸事業セグメント)

賃貸事業用建物

平成21年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	328,793 (376,623)	106,272 (127,699)	203,388 (41,275)	638,452 (545,596)	535,947
東京都新宿区	90,931 (133,245)	11,707 (39,694)	103,614 (182,149)	206,253 (355,088)	92,387
東京都千代田区	64,747 (155,066)	81,246 (66,943)	24,659 (47,685)	170,652 (269,694)	157,741
東京都中央区	26,309 (14,020)	77,965 (132,083)	28,113 (59,072)	132,387 (205,175)	137,524
東京都渋谷区	26,353 (93,575)	23,819 (43,611)	1,347 (99)	51,519 (137,286)	44,568
東京都文京区	40,742 (12,312)	52,279 (12,799)	- (-)	93,021 (25,112)	91,289
東京都品川区	28,152 (2,172)	41,724 (29,011)	- (32,757)	69,877 (63,940)	48,919
その他東京都区部	53,823 (2,530)	29,343 (170,171)	247 (18,037)	83,413 (190,738)	80,616
(東京都区部小計)	659,851 (789,544)	424,355 (622,011)	361,368 (381,073)	1,445,574 (1,792,628)	1,188,994
その他国内	34,004 (-)	57,044 (39,595)	92,125 (-)	183,173 (39,595)	83,377
(国内小計)	693,854 (789,544)	481,399 (661,606)	453,493 (381,073)	1,628,747 (1,832,223)	1,272,372
海外	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	-
合計	693,854 (789,544)	481,399 (661,606)	453,793 (381,073)	1,628,747 (1,832,223)	1,272,372

- (注) 1 建物面積は延床面積を記載しております。
2 建物面積は、上段が所有面積、下段(括弧書)が賃借面積(外数)を示しております。
3 築年数は取得時期およびリニューアルオープン時期にかかわらず、建物竣工からの経過年数を示しております。
4 帳簿価額は建物及び構築物、土地、その他有形固定資産および借地権の合計額であります。なお、連結会社間の未実現利益については、土地に係るものは当該帳簿価額より控除しておりますが、償却資産に係るもの(当連結会計年度末残高 642百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成21年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都新宿区ほか	61,612.77	127,307

[次へ](#)

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成21年3月31日現在

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		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)	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,668 (137,906)	11,570	11,813	34,654	46,467	平成14年10月
住友不動産(株)	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	10,012	19,081	29,094	平成16年7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	地上43階 地下2階	- (98,338)	-	75	-	75	平成18年9月
住友不動産(株)	東京汐留ビルディング*	東京都港区	地上37階 地下4階	95,128 (-)	8,924	18,498	41,077	59,576	平成17年1月
住友不動産(株)	芝公園ファーストビル	東京都港区	地上35階 地下2階	63,822 (-)	5,905	15,554	72,453	88,008	平成12年6月
住友不動産(株)	ヨコソーレインポーター タワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	11	-	11	平成7年3月
住友不動産(株)	六本木ビル	東京都港区	地上23階 地下2階	36,727 (-)	5,072	4,502	36,783	41,286	昭和46年12月
住友不動産(株)	住友不動産 芝公園タワー*	東京都港区	地上30階 地下2階	33,887 (1,662)	4,313	6,552	22,693	29,246	平成13年10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	地上17階 地下1階	- (35,047)	-	9	-	9	平成18年8月
住友不動産(株) 住友不動産販売(株)	六本木ファーストビル*	東京都港区	地上20階 地下4階	31,516 (-)	5,325	7,196	40,300	47,497	平成5年10月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	3,086	10,387	13,473	平成2年5月
住友不動産(株)	赤坂DSビル	東京都港区	地上10階 地下3階	- (23,122)	-	47	-	47	平成4年10月
住友不動産 ファイナンス (株)	住友三田ビル	東京都港区	地上13階	22,586 (-)	3,071	225	14,950	15,175	昭和53年9月
住友不動産(株)	住友芝公園ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	21,008 (-)	2,962	1,782	8,386	10,169	昭和61年1月
住友不動産(株)	住友不動産 新赤坂ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	- (19,711)	-	8	-	8	平成17年9月
住友不動産(株)	住友芝浦ビル	東京都港区	地上15階 地下1階	- (19,610)	-	13	-	13	昭和63年2月
住友不動産(株)	住友不動産 日比谷ビル	東京都港区	地上12階 地下1階	18,166 (-)	2,497	1,521	3,774	5,295	昭和55年11月 (平成8年7月 リニューアル オープン)
住友不動産(株)	ラ・トゥール汐留	東京都港区	地上56階 地下2階	- (17,394)	-	1,637	-	1,637	平成16年3月
住友不動産(株)	住友浜松町ビル*	東京都港区	地上11階 地下1階	16,263 (1,093)	1,749	1,761	9,504	11,266	平成元年3月
住友不動産(株)	住金物産ビル	東京都港区	地上7階 地下2階	- (15,771)	-	-	-	-	平成7年9月
住友不動産(株)	森永乳業港南ビル	東京都港区	地上14階 地下2階	- (15,177)	-	1	-	1	平成元年5月
住友不動産(株)	住友芝大門ビル	東京都港区	地上14階 地下1階	14,432 (-)	1,003	1,344	5,633	6,977	昭和61年11月
住友不動産(株)	住友不動産 芝ビル3号館	東京都港区	地上9階 地下2階	14,017 (-)	2,797	3,572	4,060	7,632	平成4年2月
住友不動産(株)	住友不動産 六本木通ビル	東京都港区	地上12階 地下2階	- (13,551)	-	1	-	1	平成20年10月
住友不動産(株)	ホテルヴィラフォン テーヌ六本木ANNEX	東京都港区	地上9階 地下1階	13,162 (-)	4,029	2,215	38,200	40,416	昭和59年9月
住友不動産(株)	住友新虎ノ門ビル*	東京都港区	地上8階 地下1階	9,001 (3,930)	900	718	2,524	3,243	昭和59年9月
住友不動産(株)	住友東新橋ビル 3号館*	東京都港区	地上9階 地下1階	11,028 (1,532)	1,428	2,323	14,500	16,823	昭和60年5月
住友不動産(株)	住友新橋ビル	東京都港区	地上9階 地下3階	12,259 (-)	-	1,408	-	1,408	昭和41年8月 (平成5年6月 リニューアル オープン)
住友不動産(株)	住友不動産 芝ビル4号館	東京都港区	地上15階 地下2階	11,452 (-)	1,547	1,315	4,280	5,595	平成2年11月

[次△](#)

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)	新宿住友ビル	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	- (177,467)	-	503	-	503	昭和49年3月
住友不動産(株)	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	21,780 (95,666)	2,498	4,255	21,645	25,900	平成15年1月
住友不動産(株)	新宿NSビル*	東京都 新宿区	地上30階 地下3階	75,046 (-)	-	7,225	-	7,225	昭和57年9月
住友不動産(株)	住友不動産 飯田橋ビル3号館*	東京都 新宿区	地上24階 地下2階	51,829 (1,218)	8,317	8,959	18,648	27,607	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産 西新宿ビル5号館	東京都 新宿区	地上27階 地下1階	- (21,201)	-	1	-	1	平成20年5月
住友不動産(株)	新宿アイランド ウイング	東京都 新宿区	地上16階 地下2階	- (20,142)	-	8	-	8	平成7年1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	1,030	4,159	5,190	昭和58年2月
住友不動産(株)	住友不動産 四谷ビル	東京都 新宿区	地上9階 地下1階	- (14,154)	-	0	-	0	平成19年10月
住友不動産(株)	住友不動産 西新宿ビル3号館	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	12,551 (-)	2,023	1,303	4,890	6,193	昭和62年9月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル 西館*	東京都 千代田区	地上32階 地下2階	13,986 (47,514)	1,729	2,920	26,238	29,158	平成16年1月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル 東館*	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	30,995 (6,478)	3,740	4,964	34,670	39,635	平成10年10月
住友不動産(株)	住友不動産 神田ビル	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	- (29,032)	-	2	-	2	平成18年6月
住友不動産(株)	豊田通商丸の内ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下3階	- (26,932)	-	3	-	3	昭和50年1月 (平成12年4月 リニューアルオープン)
住友不動産(株)	半蔵門ファーストビル*	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	13,406 (9,731)	893	2,884	5,554	8,438	平成16年1月
住友不動産(株)	住友不動産 猿楽町ビル	東京都 千代田区	地上17階 地下3階	20,932 (-)	1,450	4,630	15,526	20,157	平成4年8月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	26	-	26	平成2年7月
住友不動産(株)	ニチレイ 水道橋ビル	東京都 千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	1	-	1	平成3年7月
住友不動産(株)	住友不動産 九段ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下1階	- (17,789)	-	10	-	10	平成18年6月
住友不動産(株)	住友不動産 飯田橋駅前ビル	東京都 千代田区	地上13階 地下1階	- (16,012)	-	2	-	2	平成20年5月
住友不動産(株)	千代田ファーストビル 南館*	東京都 千代田区	地上14階 地下1階	810 (10,975)	89	220	144	364	平成19年10月
住友不動産(株)	一番町FSビル	東京都 千代田区	地上8階 地下2階	- (11,146)	-	3	-	3	昭和62年3月
住友不動産(株)	御茶ノ水 ファーストビル	東京都 千代田区	地上14階 地下2階	10,785 (-)	-	2,968	-	2,968	平成20年7月

[前へ](#) [次へ](#)

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		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)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (59,072)	-	137	-	137	昭和63年2月
住友不動産(株)	リバーサイド読売ビル	東京都中央区	地上20階 地下2階	- (54,943)	-	55	-	55	平成6年2月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	11	-	11	平成3年1月
住友不動産(株)	日本橋箱崎ビル*	東京都中央区	地上17階 地下2階	15,611 (7,875)	1,764	3,606	19,040	22,646	平成8年3月
住友不動産(株)	住友入船ビル	東京都中央区	地上14階 地下2階	- (21,186)	-	-	-	-	平成2年2月
住友不動産(株)	日本橋ビル	東京都中央区	地上12階 地下3階	19,609 (-)	2,181	1,630	24,461	26,091	昭和50年5月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	7,217	4,810	12,027	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産六甲ビル*	東京都中央区	地上10階 地下2階	7,754 (3,453)	1,440	1,568	4,490	6,059	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産茅場町ビル	東京都中央区	地上11階 地下1階	11,015 (-)	1,474	1,404	8,118	9,523	平成元年9月
住友不動産(株)	住友不動産浜町ビル*	東京都中央区	地上11階	7,352 (3,612)	870	1,603	6,739	8,342	平成5年2月
住友不動産(株)	新宿文化クイントビル	東京都渋谷区	地上23階 地下3階	- (51,994)	-	1	-	1	平成15年1月
住友不動産(株)	渋谷インフォスタワー*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	2,974	13,062	16,036	平成10年3月
住友不動産(株)	住友不動産西新宿ビル6号館	東京都渋谷区	地上17階 地下1階	- (19,031)	-	18	-	18	平成20年5月
住友不動産(株)	住友不動産原宿ビル	東京都渋谷区	地上20階 地下1階	- (18,902)	-	126	-	126	平成19年6月
住友不動産(株)	ラ・トゥール代々木上原	東京都渋谷区	地上3階 地下1階	13,767 (-)	5,961	2,337	10,466	12,803	平成15年3月
住友不動産(株)	住友不動産飯田橋ファーストビル*	東京都文京区	地上14階 地下2階	40,742 (12,005)	6,085	6,534	28,156	34,691	平成12年3月
住友不動産(株)	住友不動産後楽園ビル*	東京都文京区	地上20階 地下2階	25,605 (3,028)	3,117	4,680	23,268	27,949	平成10年8月
住友不動産(株)	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	昭和64年1月
住友不動産(株)	住友不動産大井駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	5,013	12,963	17,977	平成14年9月
住友不動産(株)	住友不動産品川ビル	東京都品川区	地上17階 地下1階	25,054 (-)	8,370	4,997	8,742	13,739	平成6年8月
住友不動産(株)	住友不動産高輪パークタワー*	東京都品川区	地上20階 地下2階	16,670 (7,291)	1,766	3,230	13,917	17,148	平成7年1月

[前へ](#) [次へ](#)

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 東陽駅前ビル	東京都 江東区	地上11階 地下2階	- (28,334)	-	6	-	6	平成6年12月
住友不動産(株)	住友不動産 亀戸ビル	東京都 江東区	地上14階 地下1階	- (12,077)	-	9	-	9	平成6年3月
住友不動産(株) 住友不動産 ファイナンス (株)	住友中野坂上ビル*	東京都 中野区	地上24階 地下2階	34,052 (273)	4,526	6,539	33,509	40,049	平成11年4月
住友不動産(株)	住友不動産 上野ビル5号館	東京都 台東区	地上12階 地下2階	- (17,040)	-	16	-	16	平成6年2月
住友不動産(株)	住友不動産 上野ビル6号館	東京都 台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	1	-	1	平成5年11月
住友不動産(株)	住友池袋駅前ビル	東京都 豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	39	-	39	昭和62年1月
住友不動産(株)	住友不動産 青葉台ヒルズ	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	- (17,165)	-	13	-	13	平成7年6月
住友不動産(株)	住友不動産 両国ビル	東京都 墨田区	地上13階 地下2階	12,500 (-)	-	2,246	7,722	9,969	平成3年1月
住友不動産(株)	大森パークビル	東京都 大田区	地上8階	- (10,254)	-	3	-	3	平成5年5月
住友不動産(株)	川崎駅前タワー・ リパーク*	神奈川県 川崎市	地上22階 地下2階	23,161 (8,018)	1,386	5,983	10,700	16,684	平成6年12月
住友不動産(株)	パークスクエア横浜	神奈川県 横浜市	地上23階 地下1階	16,082 (-)	1,853	586	123	710	平成14年2月
住友不動産(株)	住友不動産 新横浜ビル	神奈川県 横浜市	地上12階 地下1階	- (13,248)	-	11	-	11	平成4年6月
住友不動産(株)	住友中之島ビル	大阪府 大阪市	地上13階 地下2階	39,180 (-)	3,803	3,725	26,575	30,300	昭和52年10月
住友不動産 ファイナンス (株)	住友不動産 西梅田ビル	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	5,302	2,416	7,719	平成14年10月
住友不動産(株)	京都住友ビル	京都府 京都市	地上8階 地下3階	28,935 (-)	3,165	2,760	14,476	17,236	昭和51年9月
住友不動産(株)	紙与博多ビル	福岡県 福岡市	地上11階 地下1階	- (18,329)	-	11	-	11	平成5年8月
住友不動産 ヴィラフォン テース(株)	ヴィラージュ 伊豆高原	静岡県 伊東市	地上7階 地下1階	13,683 (-)	35,736	1,821	373	2,195	平成7年10月
その他				371,408 (296,684)	84,726	65,774	202,361	268,136	
合計				1,628,747 (1,832,223)	269,460	281,148	991,223	1,272,372	

(注) 1 建物面積の括弧内は賃借面積(外数)を示しております。

2 帳簿価額の建物等は建物及び構築物、その他有形固定資産の合計額を、土地等は土地および借地権の合計額を、それぞれ記載しております。

3 *印の物件は共有物件であり、面積、帳簿価額とも所有持分によっております。

[前へ](#)

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

現在実施を予定している主要な設備拡充計画は次のとおりであり、いずれも、不動産賃貸事業の拡充を目的としたものであります。

設備の内容		見積金額 (百万円)	既払額 (百万円)	着手年月	完成予定年月
住友不動産西新宿ビル	地上33階地下2階 延床面積 約36,200㎡ (約39,100㎡)	11,000	4,022	平成18年9月	平成21年4月
住友不動産品川シーサイドビル	地上11階地下1階 延床面積 約22,000㎡	7,000	189	平成20年7月	平成21年11月
(仮称)西新宿六丁目西第6地区再開発	地上44階地下2階 延床面積 約117,200㎡ (約153,800㎡)	30,000	59	平成19年5月	平成22年2月
(仮称)後楽二丁目西地区再開発	地上34階地下3階 延床面積 約59,300㎡ (約78,400㎡)	17,000	571	平成19年9月	平成22年4月
(仮称)渋谷鷲谷計画	地上6階地下2階 延床面積 約50,000㎡	17,000	359	平成20年4月	平成22年8月
(仮称)渋谷東一丁目計画	地上25階地下3階 延床面積 約52,800㎡	20,000	2,023	平成20年4月	平成22年8月
(仮称)西新宿八丁目成子地区再開発	地上40階地下3階 延床面積 約146,000㎡ (約180,000㎡)	52,000	266	平成20年11月	平成23年8月

- (注) 1 上記金額は消費税等を含んでおりません。
2 のついたビルはグループ外の第三者との共同ビルであり、延床面積、見積金額、既支払額とも当社グループの持分によっております。なお、延面積括弧内は各ビル全体面積を示しております。
3 見積金額に土地及び借地権は含んでおりません。
4 所要資金 154,000百万円については、預り敷金及び保証金、ならびに営業キャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。
5 上記ビルのほか転貸用ビルとして次のものを計画しており、いずれも当社が出資する特定目的会社が事業主体であります。

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
住友不動産秋葉原ビル	約32,300㎡	平成19年6月	平成21年6月
住友不動産神田ビル2号館	約20,600㎡	平成19年4月	平成21年6月
住友不動産青葉台タワー	約57,200㎡	平成19年3月	平成21年8月
住友不動産汐留浜離宮ビル	約48,300㎡	平成19年2月	平成21年8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】

【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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成21年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成21年6月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	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)	単元株式数は1,000株であります。
計	476,085,978	476,085,978		

(2) 【新株予約権等の状況】

当社は、平成20年2月7日開催の取締役会決議に基づき、平成20年2月22日、同日実行の永久劣後ローン（（注）1）の債権者である株式会社三井住友銀行（信託口）に対して、新株予約権を割当発行しております。

	事業年度末現在 (平成21年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成21年5月31日)
新株予約権の数(個)	24,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	(注)2	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	(注)3	同左
新株予約権の行使期間	平成20年2月22日～平成70年2月22日(注)4	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	(注)5	同左
新株予約権の行使の条件	(注)6	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)7	同左
代用払込みに関する事項	(注)3	同左
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)8	同左

(注)1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

借入人	住友不動産株式会社
貸付人	株式会社三井住友銀行（信託口）
金額	120,000,000,000円
契約日	平成20年2月19日
実行日	平成20年2月22日
満期日	期限は定めない。ただし、貸付実行日から5年が経過した場合（平成25年2月22日以降）、その他一定の条件を満たした場合、任意返済が可能となる。
弁済順位	全ての一般債権に対して最劣後する。

(注) 2
金5,000,000円を、各本新株予約権の行使請求をした時有効な、後記(注) 5に記載する行使価額で除して得られる最大整数

(注) 3
各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローンの貸金元本債権（以下「劣後ローン債権」という。）額とし、その価額は本新株予約権 1 個につき金5,000,000円

(注) 4
平成26年 2 月22日までは、永久劣後ローンの利払停止等がない限り行使できない。また、永久劣後ローンは、平成25年 2 月22日以降、任意返済が可能となるが、返済した場合、本新株予約権は行使できなくなり、当社が無償で取得する。

(注) 5
(1) 各本新株予約権の行使に際して出資される劣後ローン債権の当社普通株式 1 株あたりの価額（以下「行使価額」という。）は、当初2,440円とする。ただし、行使価額は、発行日以降、行使前日までの20連続取引日終値平均の95%に修正される。ただし、下限行使価額は1,087円とする。

なお、当社は、本新株予約権の割当日（平成20年2月22日）後、当社普通株式の株式分割が行われる場合等により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合は、次に定める算式により下限行使価額を調整する。

$$\text{調整後下限行使価額} = \text{調整前下限行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株あたりの払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

(2) 増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、1 円未満の端数を切り上げる。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。

(注) 6
(1) 各本新株予約権の一部行使はできない。
(2) 平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間、永久劣後ローンの利払停止等がない限り、本新株予約権の行使はできない。
(3) 劣後ローン債権の全額が返済された場合、本新株予約権の行使はできない。
(4) 劣後ローン契約に基づく貸付けが実行されなかった場合、本新株予約権の行使はできない。
なお、当該貸付けは平成20年 2 月22日に実行されている。

(注)7

本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。

(注)8

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権に代えて、本新株予約権に準じる内容の吸収合併存続株式会社等（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権（以下「承継新株予約権」という。）を交付する。この場合、組織再編行為の効力発生日において、本新株予約権は消滅し、本新株予約権者は承継新株予約権の新株予約権者となる。ただし、吸収分割又は新設分割を行う場合は、その効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して当該本新株予約権に代えて再編対象会社の承継新株予約権を交付し、かつ、再編対象会社が劣後ローン債権に係る債務を承継する旨を、吸収分割契約又は新設分割計画において定めた場合に限る。

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円
主な割当先 大和証券エスエムピーシー株

(5) 【所有者別状況】

平成21年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)		118	42	358	505	1	10,065	11,089	
所有株式数 (単元)		166,039	9,103	115,834	157,888	1	25,690	474,555	1,530,978
所有株式数 の割合(%)		34.99	1.92	24.41	33.27	0.00	5.41	100	

(注) 自己株式 1,828,185株は、「個人その他」欄に1,828単元、および「単元未満株式の状況」欄に185株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,828,185株であります。

(6) 【大株主の状況】

平成21年3月31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4G)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	25,911	5.44
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	24,448	5.14
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	18,959	3.98
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
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	11,041	2.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505041 (常任代理人 株式会社みずほコーポレート銀 行)	12 NICHOLAS LANE LONDON EC4N 7BN U.K.	10,417	2.19
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED (常任代理人 シティバンク銀行 株式会社)	ONE CABOT SQUARE, LONDON E14 4QJ. ENGLAND	10,167	2.14
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3番1号	7,912	1.66
清水建設株式会社	東京都港区芝浦一丁目2番3号	7,500	1.58
計		136,482	28.67

(注) 平成21年4月16日付にてパークレイズ・グローバル・インベスターズ株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。なお、当該大量保有報告書による平成21年4月13日現在の株式所有状況は次のとおりであります。また、平成21年4月17日から提出日の前月末までの間に変更報告書は提出されておられません。

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(%)
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ株式会社	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号	5,634	1.18
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ、エヌ・エイ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	6,330	1.33
パークレイズ・グローバル・ファ ンド・アドバイザーズ	米国 カリフォルニア州 サンフランシスコ市 ハワード・ストリート400	2,982	0.63
パークレイズ・グローバル・イン ベスターズ・リミテッド	英国 ロンドン市 ロイヤル・ミント・コート1	5,222	1.10
パークレイズ・キャピタル・セ キュリティーズ・リミテッド	英国 ロンドン市 カナリーワーフ ノース・コ ロネード5	4,409	0.93
計	-	24,577	5.17

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成21年3月31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1,828,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,727,000	472,727	
単元未満株式	普通株式 1,530,978		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		472,727	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式185株が含まれております。

【自己株式等】

平成21年3月31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(%)
(自己保有株式) 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	1,828,000		1,828,000	0.39
計		1,828,000		1,828,000	0.39

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	407,717	842,411
当期間における取得自己株式	5,262	6,590

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求)	50,120	86,620	2,471	3,109
保有自己株式数	1,828,185		1,830,976	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買増による株式数は含めておりません。

2 当期間における保有自己株式数には、平成21年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社の利益配分の基本方針は、安定した配当の継続を第一とし、併せて長期的かつ安定的な事業の成長に必要な内部留保の充実に努めていくこととしております。

当社の剰余金の配当は、中間配当および期末配当の年2回としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当期は、経済情勢の悪化により前期比減益となりましたが、推進中の「第三次成長3ヵ年計画」が前計画に比べ増益を達成できる見通しですので、安定した配当の継続に重きをおいて、当期の期末配当金は、前期と同様1株につき10円といたしました。中間配当は1株につき10円（前期比2円増）を実施いたしましたので、年間配当金は1株につき年20円（前期比2円増）となりました。

内部留保資金につきましては、上記利益配分の基本方針に記載のとおり、今後の長期的かつ安定的な事業の成長のため、投資および財務体質の強化に活用してまいります。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

（注）当期を基準日とする剰余金の配当の取締役会または株主総会の決議年月日ならびに各決議ごとの配当金の総額および1株当たりの配当額は以下の通りであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成20年11月6日取締役会	4,743	10
平成21年6月26日定時株主総会	4,742	10

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第72期	第73期	第74期	第75期	第76期
決算年月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月
最高(円)	1,460	3,260	5,270	4,940	2,875
最低(円)	998	1,132	2,430	1,432	791

（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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成20年 10月	11月	12月	平成21年 1月	2月	3月
最高(円)	2,265	1,843	1,462	1,422	1,148	1,245
最低(円)	1,317	962	1,159	1,003	890	791

（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。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長		高島 準司	昭和5年4月11日生	昭和29年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 昭和46年9月 当社入社 昭和54年6月 取締役 昭和58年6月 常務取締役 昭和60年6月 専務取締役 昭和61年6月 代表取締役(現在) 平成3年6月 取締役副社長 平成6年6月 取締役社長 平成19年6月 取締役会長(現在)	(注)2	23
取締役副会長		鶴田 哲郎	昭和14年5月2日生	昭和38年4月 株式会社住友銀行入行 平成元年4月 当社開発企画第五部長 平成4年6月 取締役 平成8年6月 常務取締役 平成12年4月 経営企画本部長 平成12年6月 専務取締役、代表取締役 平成15年7月 企画本部長 平成16年4月 専務執行役員 平成19年6月 取締役副会長(現在)	(注)2	27
代表取締役社長		小野 寺 研一	昭和22年2月4日生	昭和45年4月 当社入社 平成3年8月 ビル開発事業本部受託開発部長 平成7年6月 ビル事業本部ビル開発部長 平成10年6月 取締役 平成13年6月 常務取締役 平成16年4月 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 平成17年5月 都市開発事業本部長 平成17年6月 代表取締役(現在) 平成19年6月 取締役社長(現在)	(注)2	14
代表取締役	ビル事業本部長	中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 当社入社 平成8年7月 ビル事業本部ビル管理部長 平成14年6月 取締役 常務執行役員、都市管理事業本部副本部長 平成16年4月 都市管理事業本部長 平成17年5月 専務執行役員 平成17年6月 代表取締役(現在) 平成19年6月 ビル事業本部長(現在) 平成20年10月	(注)2	13

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	マンション 事業本部長	仁島 浩順	昭和36年3月6日生	昭和59年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部事業管理部長 平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部都市開発部長 平成19年4月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 平成21年4月 マンション事業本部長(現在) 平成21年6月 取締役(現在)	(注)2	3
取締役	用地開発 本部長	小林 正人	昭和35年6月14日生	昭和58年4月 当社入社 平成12年4月 ビル事業本部ビル企画部長 平成16年4月 執行役員、都市開発事業本部東京用地部長 平成19年4月 常務執行役員、都市開発事業本部副本部長 平成21年4月 用地開発本部長(現在) 平成21年6月 取締役(現在)	(注)2	1
取締役	ハウジング 事業本部長	小澤 寛	昭和35年3月24日生	昭和57年4月 当社入社 平成12年4月 ビル管理本部千代田営業部長 平成17年10月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員、ハウジング事業本部副本部長 平成21年4月 ハウジング事業本部長(現在) 平成21年6月 取締役(現在)	(注)2	2
取締役	財務本部長	竹村 信昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 当社入社 平成12年4月 マンション事業本部事業管理部長 平成12年6月 財務経理本部経理部長 平成16年4月 執行役員 平成19年4月 常務執行役員、企画本部副本部長 平成20年4月 企画室長 平成20年6月 取締役(現在) 平成20年10月 財務本部長(現在)	(注)2	11
取締役		大橋 正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 大日本鉱業株式会社入社 昭和44年6月 当社入社 昭和61年7月 ビル開発事業本部ビル用地部長 平成5年6月 取締役 平成5年7月 ビル管理本部副本部長 平成9年6月 常務取締役 平成13年4月 ハウジング第二事業本部長 平成13年6月 専務取締役、代表取締役 平成16年4月 専務執行役員、ハウジング事業本部長 平成19年6月 取締役(現在) 住友不動産販売株式会社取締役社長(現在)	(注)2	11

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役		圓田 直人	昭和9年9月29日生	昭和32年4月 住友ベークライト株式会社入社 昭和58年3月 同社取締役 昭和62年3月 同社常務取締役 平成元年3月 同社専務取締役 平成4年6月 同社取締役社長 平成10年6月 同社取締役会長 平成14年6月 同社相談役 平成18年6月 当社監査役(現在)	(注)1,4	5
監査役 常勤		野村 了一	昭和10年3月1日生	昭和35年4月 住友石炭鉱業株式会社入社 平成2年6月 同社取締役 平成5年6月 同社常務取締役 平成6年6月 同社専務取締役 平成8年6月 同社取締役副社長 平成12年6月 同社代表取締役、執行役員副社長 平成13年6月 同社顧問 平成14年6月 当社監査役(現在)	(注)1,3	5
監査役 常勤		北村 忠司	昭和18年5月25日生	昭和46年4月 当社入社 平成8年4月 ビル事業本部ビル技術部長 平成10年10月 建設技術本部副本部長兼ビル事業本部副本部長 平成11年6月 住友不動産フィットネス株式会社取締役社長 平成12年4月 当社建設技術本部ビル技術部長 平成13年11月 技術開発本部商品企画統括部長 平成14年6月 監査役(現在)	(注)3	17
監査役 常勤		小林 邦雄	昭和20年3月8日生	昭和38年4月 当社入社 平成3年10月 財務本部財務部長 平成12年4月 財務経理本部経理部長 平成12年6月 監査役(現在)	(注)5	10
監査役		友保 宏	昭和15年3月19日生	昭和37年4月 別子建設株式会社(現三井住友建設株式会社)入社 平成6年6月 同社取締役 平成9年6月 同社常務取締役 平成11年6月 同社専務取締役 平成13年6月 同社代表取締役副社長、執行役員副社長 平成15年10月 同社代表取締役社長、執行役員社長 平成17年6月 同社顧問 平成21年6月 当社監査役(現在)	(注)3	0
計						143

- (注) 1 監査役圓田直人、野村了一および友保宏は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役高島準司、鶴田哲郎、小野寺研一、中村芳文、仁島浩順、小林正人、小澤覚、竹村信昭および大橋正義の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 3 監査役野村了一、北村忠司および友保宏の任期は、平成21年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成25年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役圓田直人の任期は、平成18年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役小林邦雄の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成23年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

専務執行役員齋藤隆、同小川正氣、同田中俊和、常務執行役員塩島高雄、同高橋正行、同上坊勇、同坂本善信、同伊藤公二、同岩本雅千、執行役員依田和男、同遠藤史能、同田所真一、同神谷光次、同宅泰雄、同尾台賀幸、同橋爪弘幸、同片山久壽、同加藤宏史、同青木斗益、同池田量紀、同日下部寛、同川合謙一、同伊庭卓司、同副島伸一、同中野誠、同川村智弘、同岡田時之、同熊谷彰二、同雨宮竜三の29名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、健全な経営を実現するためには、社内各部門にまたがる様々な情報や問題認識の共有、内部経営監視機能の充実、ならびに、適切な情報開示による透明性の高い経営の確保が重要と考えており、それらを効率的に実現するため、コーポレート・ガバナンスに関する以下の諸施策を講じております。

会社の機関の内容等

イ. 経営会議

当社は、取締役会のほか、取締役会長を議長とする経営会議を設置し、社内の重要課題についての審議と迅速かつ合理的な意思決定を行っております。

また、取締役会、経営会議その他の社内会議等あらゆる場面を通じて、社内の情報および問題意識の共有化を図っております。

ロ. 執行役員制度

若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。

ハ. 監査役制度

経営監視機能強化のため、監査体制の充実を図っております。監査役は5名、うち3名は社外監査役であります。監査役は、取締役会、経営会議等に出席し、充実した監査を行うための社内の重要課題の把握を図るとともに、必要に応じて意見を述べております。

なお、当社と社外監査役との間には、特別の利害関係はありません。

ニ. 内部監査体制等

コンプライアンス部（人員5名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、監査役への監査結果の報告や意見交換を適宜行うことにより、両者の監査の充実および効率化を図っております。

また、タイムリーディスクロージャーの観点から、重要情報を適時に開示し、株主、投資家、取引先等に対し、経営の透明度を高めております。

ホ. 会計監査の状況

当社は、あずさ監査法人与会社法および金融商品取引法に基づく監査契約を締結し、監査を受けております。なお、同監査法人および当社監査に従事する同法人業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

当期において業務を執行した公認会計士の氏名、監査業務にかかる補助者の構成は、以下のとおりです。

指定社員 業務執行社員 : 吾妻裕、白川芳樹、内田正美

(継続監査年数は3名共7年以内であります)

監査業務にかかる補助者の構成 : 公認会計士4名、会計士補等19名

内部統制システムおよびリスク管理体制の整備状況

当社は、次のとおり、業務の適正を確保するための体制の整備を進めております。

イ．取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

法令遵守の強化を図るため、「コンプライアンス推進委員会」を設置し、併せ法務部等がコンプライアンスに関する啓蒙活動を行う。また、コンプライアンス部による内部監査の実施および「内部通報制度」の設置により、不正、違法行為の発見、抑止を図る。

ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役会議事録、稟議書その他の文書（電磁的記録を含む）を作成し、「文書保存年限基準」および「情報管理規程」に基づき、各所管部門で保存、管理を行う。

ハ．損失の危険（リスク）の管理に関する規程その他の体制

日常的な各部門の所管業務に付随するリスクの監視および対応は、当該部門が行い、重要事項については、取締役会、経営会議その他の重要会議等において、これを討議し、決定する。

ニ．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

「本部制」を採用し、本部長を委嘱された取締役等が、経営計画に基づき、各本部の業務を統括する。また、「執行役員制度」を採用し、各執行役員が、取締役会および本部長の指揮監督のもと、担当職務を効率的に遂行する。

ホ．当社および子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は、各子会社から定期的に、業務執行状況、財務状況等の報告を受けるとともに、案件に応じ適宜、業務に関する相談を受け指導を行うものとする。また、必要に応じ、監査役およびコンプライアンス部が子会社の監査を行う。

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合の使用人およびその使用人の取締役等からの独立性に関する事項

監査役がコンプライアンス部および法務部の職員に対し監査業務に必要な事項を要請した場合には、積極的にこれに協力するものとし、この場合、担当する職員は、要請を受けた事項に関しては、取締役および他の職員の指揮命令を受けないものとする。

ト．取締役および使用人が監査役に報告をするための体制、その他の監査役への報告に関する体制

取締役および全ての部門の職員は、監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うものとする。また、会計監査人およびコンプライアンス部から監査役に対し、監査の状況について適宜報告を行うものとする。

チ．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役が社内の重要課題等を把握するとともに、必要に応じ意見を述べるができるように、取締役会、経営会議等に参加する機会を確保する。

役員報酬の内容

当社は、平成16年6月開催の株主総会において、取締役報酬の年間総額が毎期の業績に連動して決定される、業績連動型報酬制度を導入いたしました。これは、それまでの月額報酬、賞与および退職慰労金の三本立てとなっていた取締役報酬制度を包括して一本化した新制度であります。

その算定方法は、取締役報酬の年間総額(計算期間は7月から翌6月までとする)を、前連結会計年度の連結経常利益の1%としております。

当期の当社取締役に対する報酬は1,219百万円、監査役に対する報酬は68百万円であります。

責任限定契約の内容の概要

当社は、法令および定款の定めに基づき、社外監査役全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、また、その決議は累積投票によらない旨を定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、平成19年6月28日開催の定時株主総会決議により、定款を一部変更し、取締役会の決議により、市場取引等による自己の株式の取得を行うことができる旨を定款に定めております。

これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を可能とするとともに、株主への利益還元手段の多様化をはかることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

取締役および監査役の責任免除

当社は、取締役および監査役が期待される役割・機能を十分に発揮できるよう、取締役会の決議をもって、取締役および監査役の当社に対する損害賠償責任を法令の定める範囲で免除することができる旨を定款に定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)	監査証明業務に 基づく報酬(百万円)	非監査業務に 基づく報酬(百万円)
提出会社	-	-	114	12
連結子会社	-	-	83	-
計	-	-	197	12

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務（非監査業務）である「匿名組合の財務状態にかかる調査業務」を委託して、対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査業務の履行に必要な知識や技能並びに訓練や経験及び責任の度合等に基づき定めた監査従事者一人当たりの時間単価に業務時間数を乗じて算出した額を勘案のうえ決定しております。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表および財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号、以下「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、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、以下「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、前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)は、改正後の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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)および当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)および当事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)の財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	116,532	124,894
受取手形及び営業未収入金	14,308	11,559
営業貸付金	43,017	-
有価証券	3	2
販売用不動産エクイティ	1, 3, 5 38,995	1, 3 50,085
販売用不動産	-	5 262,871
仕掛販売用不動産	-	5 249,662
未成工事支出金	-	4,555
その他のたな卸資産	6 -	6 1,794
たな卸資産	5 511,867	-
繰延税金資産	12,394	10,569
その他	47,500	44,555
貸倒引当金	425	734
流動資産合計	784,194	759,815
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2, 5 460,983	2, 5 464,693
減価償却累計額	157,554	166,766
建物及び構築物（純額）	303,428	297,927
土地	2, 5 1,261,992	2, 5 1,438,070
リース資産	-	868
減価償却累計額	-	153
リース資産（純額）	-	715
建設仮勘定	5 53,665	5 61,823
その他	2, 5 18,903	2, 5 15,844
減価償却累計額	15,151	12,973
その他（純額）	3,752	2,871
有形固定資産合計	1,622,838	1,801,408
無形固定資産		
借地権	50,211	50,207
その他	1,413	1,456
無形固定資産合計	51,624	51,663
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 4, 5 233,931	1, 4 188,710
長期貸付金	305	3,262
敷金及び保証金	180,031	170,089
繰延税金資産	6,112	17,856
その他	31,392	28,187
貸倒引当金	16,427	14,582
投資その他の資産合計	435,346	393,523
固定資産合計	2,109,809	2,246,595
資産合計	2,894,003	3,006,411

	前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	39,303	39,691
短期借入金	² 295,660	270,970
1年内返済予定の長期借入金	-	² 120,410
コマーシャル・ペーパー	88,500	174,900
1年内償還予定の社債	15,000	40,000
未払法人税等	24,357	17,317
預り金	241,659	173,179
賞与引当金	3,335	2,789
その他	67,933	59,945
流動負債合計	775,749	899,202
固定負債		
社債	370,000	330,000
長期借入金	² 895,882	911,347
退職給付引当金	4,639	4,987
役員退職慰労引当金	229	209
預り敷金及び保証金	172,076	179,227
長期預り金	222,435	221,252
その他	5,656	5,760
固定負債合計	1,670,919	1,652,784
負債合計	2,446,668	2,551,986
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,759	132,749
利益剰余金	176,228	208,457
自己株式	2,746	3,493
株主資本合計	429,046	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,870	15,772
繰延ヘッジ損益	2,251	2,317
為替換算調整勘定	2,241	5,761
評価・換算差額等合計	1,622	23,852
少数株主持分	19,911	17,757
純資産合計	447,335	454,425
負債純資産合計	2,894,003	3,006,411

【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
営業収益	691,928	695,239
営業原価	488,202	496,546
売上総利益	203,725	198,693
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	10,142	13,122
従業員給料及び手当	20,940	21,454
賞与引当金繰入額	558	512
退職給付費用	271	334
役員退職慰労引当金繰入額	39	29
貸倒引当金繰入額	219	646
その他	16,944 ₁	16,228 ₁
販売費及び一般管理費合計	49,117	52,327
営業利益	154,607	146,366
営業外収益		
受取利息	989	681
受取配当金	2,493	3,053
匿名組合受取手数料	31	-
解約違約金	170	-
為替差益	666	203
その他	285	445
営業外収益合計	4,637	4,384
営業外費用		
支払利息	24,813	28,629
コマーシャル・ペーパー利息	795	1,770
賃貸事業匿名組合配当金	3,487	3,134
その他	4,972	3,634
営業外費用合計	34,069	37,168
経常利益	125,176	113,581
特別利益		
固定資産売却益	174 ₂	9 ₂
賃借料精算益	2,384 ₃	- ₃
投資有価証券売却益	2	28
過年度損益修正益	- ₄	1,023 ₄
その他	276	4
特別利益合計	2,838	1,065

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
特別損失		
たな卸資産評価損	8 -	8 13,769
販売用不動産評価損	8 2,097	-
減損損失	7 4,291	7 165
固定資産売却損	5 60	5 656
固定資産除却損	6 481	6 1,035
投資有価証券評価損	5,110	14,188
投資有価証券売却損	-	235
関係会社株式評価損	-	3,545
過年度工事補修費	9 -	9 1,641
その他	2,001	157
特別損失合計	14,044	35,393
税金等調整前当期純利益	113,970	79,253
法人税、住民税及び事業税	43,520	29,361
法人税等調整額	4,093	2,685
法人税等合計	47,614	32,047
少数株主利益	3,222	1,001
当期純利益	63,132	46,205

【連結株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
前期末残高	132,753	132,759
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	132,759	132,749
利益剰余金		
前期末残高	120,690	176,228
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
当期変動額合計	55,537	32,229
当期末残高	176,228	208,457
自己株式		
前期末残高	2,253	2,746
当期変動額		
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	8	96
当期変動額合計	492	746
当期末残高	2,746	3,493
株主資本合計		
前期末残高	373,996	429,046
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
当期変動額合計	55,049	31,473
当期末残高	429,046	460,519
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	36,792	2,870
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33,921	18,643
当期変動額合計	33,921	18,643
当期末残高	2,870	15,772

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	72	2,251
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,179	66
当期変動額合計	2,179	66
当期末残高	2,251	2,317
為替換算調整勘定		
前期末残高	1,518	2,241
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	722	3,520
当期変動額合計	722	3,520
当期末残高	2,241	5,761
評価・換算差額等合計		
前期末残高	35,200	1,622
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	36,823	22,229
当期変動額合計	36,823	22,229
当期末残高	1,622	23,852
少数株主持分		
前期末残高	17,850	19,911
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,061	2,154
当期変動額合計	2,061	2,154
当期末残高	19,911	17,757
純資産合計		
前期末残高	427,046	447,335
当期変動額		
連結範囲の変動	-	4,486
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	63,132	46,205
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	34,761	24,383
当期変動額合計	20,288	7,090
当期末残高	447,335	454,425

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	113,970	79,253
減価償却費	17,150	17,885
減損損失	4,291	165
貸倒引当金の増減額（ は減少）	35,885	1,085
退職給付引当金の増減額（ は減少）	121	341
たな卸資産評価損	-	13,769
販売用不動産評価損	2,097	-
固定資産売却損益（ は益）	-	646
固定資産売却益	174	-
固定資産売却損	60	-
固定資産除却損	481	1,035
投資有価証券売却損益（ は益）	2	206
投資有価証券評価損益（ は益）	5,110	14,188
関係会社株式評価損	-	3,545
受取利息及び受取配当金	3,483	3,735
支払利息	-	30,399
支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息	25,609	-
販売用不動産エクイティの増減額（ は増加）	1,644	11,090
売上債権の増減額（ は増加）	7,324	2,519
たな卸資産の増減額（ は増加）	71,116	106,777
営業貸付金の増減額（ は増加）	16,563	3,107
仕入債務の増減額（ は減少）	18,087	611
前受金の増減額（ は減少）	7,249	2,509
その他	10,729	25,449
小計	44,165	10,813
利息及び配当金の受取額	3,484	3,734
利息の支払額	25,181	30,637
法人税等の支払額	41,917	36,583
営業活動によるキャッシュ・フロー	19,448	52,673

	前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	144,016	84,620
有形固定資産の売却による収入	926	20,244
投資有価証券の取得による支出	40,448	16,586
投資有価証券の売却による収入	7,336	17,657
敷金及び保証金の差入による支出	4,297	3,231
敷金及び保証金の回収による収入	16,614	12,708
預り敷金及び保証金の返還による支出	21,260	15,059
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,839	22,211
共同投資事業出資預託金の受入による収入	110,873	47,455
共同投資事業出資預託金の返還による支出	95,901	112,335
その他	558	1,409
投資活動によるキャッシュ・フロー	138,774	110,146
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	2,300	75,250
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	19,500	86,400
社債の発行による収入	100,000	-
社債の償還による支出	66,567	15,000
長期借入れによる収入	268,950	135,700
長期借入金の返済による支出	89,185	99,756
自己株式の純増減額（ は増加）	487	755
配当金の支払額	7,595	9,489
少数株主への配当金の支払額	870	1,018
契約済未引渡住宅分譲代金受領権売却による預り金の純増減（ は減少）	34,714	1,137
その他	3,000	963
財務活動によるキャッシュ・フロー	144,730	173,431
現金及び現金同等物に係る換算差額	205	1,149
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	13,286	9,461
現金及び現金同等物の期首残高	129,822	116,535
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	479
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	1,580
現金及び現金同等物の期末残高	116,535	124,896

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

<p>前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>1 連結の範囲に関する事項 (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、「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 (1) 持分法を適用した関係会社はありません。 (2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および住友都市開発(株)ほかの関連会社は、それぞれ当期純損益及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>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>1 連結の範囲に関する事項 (1) 連結子会社 連結子会社は24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。 重要性が増したため、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)及びエス・エフ・レジデンシャル(有)を連結の範囲に含めております。 住友不動産ベルサール(株)は当連結会計年度において新たに設立した連結子会社であります。 重要性が乏しくなったため、新宿住友ビル管理(株)を連結の範囲から除外しております。 保有株式の全てを売却したため、(株)ユニバーサルホームを連結の範囲から除外しております。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>(3) 開示対象特別目的会社 開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要および開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項 (1) 同左 (2) 同左</p> <p>3 連結子会社の事業年度等に関する事項 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券</p> <p>(イ) 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。</p> <p>(ロ) 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あります。)によっております。</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、金融商品取引法第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>デリバティブ 時価法によっております。</p> <p>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>4 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法 有価証券</p> <p>(イ) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(ロ) その他有価証券</p> <p>(a) 時価のあるもの 同左</p> <p>(b) 時価のないもの 同左</p> <p>デリバティブ 同左</p> <p>たな卸資産 主として個別法に基づく原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用しております。この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は1,777百万円、税金等調整前当期純利益は15,547百万円減少しております。</p> <p>なお、これによるセグメント情報への影響は当該箇所に記載しております。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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。 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。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>(会計方針の変更) 当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>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>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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産(リース資産を除く) 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。 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。 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>無形固定資産(リース資産を除く) 同左</p> <p>リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。 但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>投資その他の資産 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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>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>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。</p> <p>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>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>(3) 重要な引当金の計上基準</p> <p>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>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p> <p>役員退職慰労引当金 同左</p>

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)																
<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>(5) 重要なヘッジ会計の方法 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> <table border="0" data-bbox="188 495 638 651"> <tr> <td colspan="2">ヘッジ手段とヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <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、社債および預り金</td> </tr> </table> <p>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>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) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 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、資産にかか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」に含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 連結子会社の資産及び負債の評価方法は、全面時価評価法によっております。</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 金額が僅少ななれんについては、一括償却処理を採用しております。</p> <p>7 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(現金および現金同等物)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>	ヘッジ手段とヘッジ対象		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、社債および預り金	<p>(4)</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <table border="0" data-bbox="818 495 1268 651"> <tr> <td colspan="2">ヘッジ手段とヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>ヘッジ対象</td> </tr> <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>借入金および預り金</td> </tr> </table> <p>ヘッジ方針 同左</p> <p>ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理について 同左</p> <p>5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項 同左</p> <p>6 のれん及び負ののれんの償却に関する事項 同左</p> <p>7 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>	ヘッジ手段とヘッジ対象		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	借入金および預り金
ヘッジ手段とヘッジ対象																	
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、社債および預り金																
ヘッジ手段とヘッジ対象																	
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	借入金および預り金																

【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当連結会計年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成5年6月17日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成6年1月18日 最終改正平成19年3月30日 企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買取引に係る方法に準じた処理によっております。</p> <p>但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(連結貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前連結会計年度において、「たな卸資産」として掲記されていたものは、当連結会計年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」に区分掲記しております。なお、前連結会計年度の「たな卸資産」に含まれる「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」「未成工事支出金」「その他のたな卸資産」は、それぞれ155,978百万円、348,756百万円、5,497百万円、1,634百万円であります。</p> <p>前連結会計年度において「短期借入金」として掲記していたもののうち「1年内返済予定の長期借入金」については、EDINETへのXBRL導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より区分掲記しております。</p> <p>なお、前連結会計年度における1年内返済予定の長期借入金の金額は99,990百万円であります。</p> <p>前連結会計年度において流動資産に掲記していた「営業貸付金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度における営業貸付金の金額は21,188百万円であります。</p> <p>(連結損益計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において営業外収益に掲記していた「匿名組合受取手数料」および「解約違約金」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めております。</p> <p>なお、当連結会計年度における匿名組合受取手数料、解約違約金の金額はそれぞれ18百万円、221百万円であります。</p> <p>(連結キャッシュ・フロー計算書関係)</p> <p>前連結会計年度において、「固定資産売却益」「固定資産売却損」「支払利息及びコマーシャル・ペーパー利息」「自己株式の取得による支出」として掲記されていたものは、EDINETへのXBRL導入に伴い、連結財務諸表の比較可能性を向上させるため、当連結会計年度より「固定資産売却損益(は益)」「支払利息」「自己株式の純増減額(は増加)」としてそれぞれ掲記しております。</p> <p>なお、営業活動によるキャッシュ・フローの支払利息には、コマーシャル・ペーパー利息が含まれております。</p>

【追加情報】

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>開示対象特別目的会社の概要、開示対象特別目的会社を利用した取引の概要及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>なお、当連結会計年度より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成19年3月29日)を適用しております。</p>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)																																																																		
<p>1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産エクイティ</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">5,852百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,052百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">14,839</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">42,745</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">33,250</td> </tr> </tbody> </table> <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、当連結会計年度のその内訳は全て特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>4 投資有価証券には、貸付投資有価証券123,495百万円が含まれております。</p> <p>5 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たな卸資産から有形固定資産に55,281百万円、有形固定資産からたな卸資産に16,369百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に4,933百万円振り替えました。</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">262</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">()</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 その他のうち、9百万円については、一般顧客への保証であり、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。 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>	販売用不動産エクイティ	200百万円	投資有価証券(株式)	5,852百万円		6,052百万円	科目	金額(百万円)	建物及び構築物	14,839	土地	27,726	有形固定資産「その他」	180	計	42,745	科目	金額(百万円)	短期借入金	1,750	長期借入金	31,500	計	33,250	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者	230	その他	31	計	262	(内 関係会社分)	()	<p>1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産エクイティ</td> <td style="text-align: right;">300百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">2,884百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,184百万円</td> </tr> </table> <p>2 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物及び構築物</td> <td style="text-align: right;">14,095</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">141</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">41,963</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科目</th> <th style="text-align: center;">金額(百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">31,500</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>4 投資有価証券には、貸付投資有価証券98,911百万円が含まれております。</p> <p>5 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販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に127,425 百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に27,329百万円振り替えました。</p> <p>6 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,701百万円、商品51百万円、貯蔵品42百万円であります。</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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">43</td> </tr> <tr> <td>住宅ローン利用者</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">59</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">()</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。 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>	販売用不動産エクイティ	300百万円	投資有価証券(株式)	2,884百万円		3,184百万円	科目	金額(百万円)	建物及び構築物	14,095	土地	27,726	有形固定資産「その他」	141	計	41,963	科目	金額(百万円)	1年内返済予定の長期借入金	31,500	計	31,500	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者 (注) 1	43	住宅ローン利用者	16	計	59	(内 関係会社分)	()
販売用不動産エクイティ	200百万円																																																																		
投資有価証券(株式)	5,852百万円																																																																		
	6,052百万円																																																																		
科目	金額(百万円)																																																																		
建物及び構築物	14,839																																																																		
土地	27,726																																																																		
有形固定資産「その他」	180																																																																		
計	42,745																																																																		
科目	金額(百万円)																																																																		
短期借入金	1,750																																																																		
長期借入金	31,500																																																																		
計	33,250																																																																		
相手先	保証金額 (百万円)																																																																		
住宅ローン利用者	230																																																																		
その他	31																																																																		
計	262																																																																		
(内 関係会社分)	()																																																																		
販売用不動産エクイティ	300百万円																																																																		
投資有価証券(株式)	2,884百万円																																																																		
	3,184百万円																																																																		
科目	金額(百万円)																																																																		
建物及び構築物	14,095																																																																		
土地	27,726																																																																		
有形固定資産「その他」	141																																																																		
計	41,963																																																																		
科目	金額(百万円)																																																																		
1年内返済予定の長期借入金	31,500																																																																		
計	31,500																																																																		
相手先	保証金額 (百万円)																																																																		
分譲マンション共同事業者 (注) 1	43																																																																		
住宅ローン利用者	16																																																																		
計	59																																																																		
(内 関係会社分)	()																																																																		

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																								
<p>1 一般管理費に含まれる研究開発費総額34百万円</p> <p>2 「固定資産売却益」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>3 米国連結子会社において、保有資産の底地を購入したため支払いが不要となった借地料の精算益397百万円、および当社が賃借している建物の賃料について、賃貸人との間で合意が成立したことによる賃借料の精算益1,987百万円であります。</p> <p>4</p> <p>5 「固定資産売却損」の主なものは、土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>6 「固定資産除却損」の主なものは、建物及び構築物の除却によるものであります。</p> <p>7 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸ビル</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都台東区</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸マンション</td> <td style="text-align: center;">土地 建物等</td> <td style="text-align: center;">東京都港区他</td> <td style="text-align: center;">5</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、所有目的を賃貸から販売に変更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（4,291百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,989百万円、建物及び構築物302百万円であります。</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、正味売却価額は収益還元価額又は取引事例を勘案して算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸ビル	土地	東京都台東区	1	賃貸マンション	土地 建物等	東京都港区他	5	<p>1 一般管理費に含まれる研究開発費総額17百万円</p> <p>2 「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>3</p> <p>4 「過年度損益修正益」の主なものは、税務調査の結果を踏まえ、過年度において費用処理した固定資産の受入処理額を計上したものであります。</p> <p>5 「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用されている土地、建物及び構築物の売却によるものであります。</p> <p>6 同左</p> <p>7 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主な用途</th> <th style="text-align: center;">種類</th> <th style="text-align: center;">場所</th> <th style="text-align: center;">物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">遊休資産</td> <td style="text-align: center;">建物</td> <td style="text-align: center;">神奈川県藤沢市</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">賃貸マンション</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都世田谷区他</td> <td style="text-align: center;">5</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、テナントの退去に伴い現在売却活動中の遊休資産および所有目的を賃貸から販売に変更した賃貸マンションについて、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（165百万円）として計上いたしました。その内訳は土地121百万円、建物43百万円であります。</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、正味売却価額は取引事例を勘案して算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	遊休資産	建物	神奈川県藤沢市	1	賃貸マンション	土地	東京都世田谷区他	5
主な用途	種類	場所	物件数																						
賃貸ビル	土地	東京都台東区	1																						
賃貸マンション	土地 建物等	東京都港区他	5																						
主な用途	種類	場所	物件数																						
遊休資産	建物	神奈川県藤沢市	1																						
賃貸マンション	土地	東京都世田谷区他	5																						
8	<p>8 「たな卸資産評価損」は収益性の低下による簿価切下額のうち、期首たな卸資産に係る部分であります。</p> <p>なお、前期に計上した販売用不動産評価損は、時価が著しく下落したものに係る評価損であります。</p>																								
9	<p>9 「過年度工事補修費」は過年度に引渡した注文住宅に係る修繕費用であります。</p>																								

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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	当連結会計年度末
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	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,339	135	4	1,470

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加135千株は、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4千株は、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

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(数)				当連結会計 年度末残高
			前連結会計年 度末	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第1回新株予約権(注)	普通株式	-	76,726,342	-	76,726,342	-
合計			-	76,726,342	-	76,726,342	-

(注) 1 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

2 目的となる株式の数の増加のうち、49,180,327株は新株予約権の発行によるもの、27,546,015株は行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月8日 取締役会	普通株式	3,797	8	平成19年9月30日	平成19年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日

当連結会計年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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	当連結会計年度末
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	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,470	407	50	1,828

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加407千株は、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50千株は、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

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(数)				当連結会計 年度末残高
			前連結会計年 度末	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第1回新株予約権(注)	普通株式	76,726,342	33,669,242	-	110,395,584	-
合計			76,726,342	33,669,242	-	110,395,584	-

(注) 1 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

2 目的となる株式の数の増加は、行使価額の修正に伴い新株予約権の目的となる株式の数が調整されたものであります。

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20年6月27日 定時株主総会	普通株式	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日
平成20年11月6日 取締役会	普通株式	4,743	10	平成20年9月30日	平成20年12月4日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)												
<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">116,532百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">3百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">116,535百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	116,532百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	3百万円	現金及び現金同等物	116,535百万円	<p>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</p> <p style="text-align: right;">(平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金勘定</td> <td style="text-align: right;">124,894百万円</td> </tr> <tr> <td>有価証券勘定に含まれるMMF</td> <td style="text-align: right;">2百万円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">124,896百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	124,894百万円	有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円	現金及び現金同等物	124,896百万円
現金及び預金勘定	116,532百万円												
有価証券勘定に含まれるMMF	3百万円												
現金及び現金同等物	116,535百万円												
現金及び預金勘定	124,894百万円												
有価証券勘定に含まれるMMF	2百万円												
現金及び現金同等物	124,896百万円												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21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) 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				リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引 (借手側) 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																							
	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)		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)																				
建物及び構築物	6,036	3,572	2,463	建物及び構築物	5,268	3,795	1,472																				
その他	1,060	565	495	その他	1,935	1,168	767																				
合計	7,096	4,137	2,959	合計	7,203	4,963	2,240																				
<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いため、支払利子込み法により算定しております。 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,149百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,809百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,959百万円</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いため、支払利子込み法により算定しております。 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,235百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,235百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p>				1年内	1,149百万円	1年超	1,809百万円	合計	2,959百万円	支払リース料	1,235百万円	減価償却費相当額	1,235百万円	<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いため、支払利子込み法により算定しております。 未経過リース料期末残高相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>1年内</td> <td>1,043百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,197百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,240百万円</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いため、支払利子込み法により算定しております。 支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table border="1"> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,250百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,250百万円</td> </tr> </table> <p>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。</p>				1年内	1,043百万円	1年超	1,197百万円	合計	2,240百万円	支払リース料	1,250百万円	減価償却費相当額	1,250百万円
1年内	1,149百万円																										
1年超	1,809百万円																										
合計	2,959百万円																										
支払リース料	1,235百万円																										
減価償却費相当額	1,235百万円																										
1年内	1,043百万円																										
1年超	1,197百万円																										
合計	2,240百万円																										
支払リース料	1,250百万円																										
減価償却費相当額	1,250百万円																										
2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料				1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料																							
1年内		13,093百万円		1年内		6,245百万円																					
1年超		41,998百万円		1年超		14,359百万円																					
合計		55,091百万円		合計		20,604百万円																					
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料																							
1年内		54百万円		1年内		43百万円																					
1年超		171百万円		1年超		124百万円																					
合計		225百万円		合計		167百万円																					
3 転貸リース取引 (借手側) 未経過リース料																											
1年内		28百万円																									
1年超		56百万円																									
合計		84百万円																									
(貸手側) 未経過リース料																											
1年内		28百万円																									
1年超		56百万円																									
合計		84百万円																									

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成20年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	784	788	4
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	459	458	0
合計	1,243	1,246	3

(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 その他有価証券で時価のあるもの

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)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	50,076	74,427	24,351
その他	607	610	2
小計	50,683	75,037	24,354
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	90,260	70,751	19,509
その他	861	797	64
小計	91,122	71,548	19,573
合計	141,805	146,586	4,780

(注) 投資有価証券について、5,110百万円(その他有価証券で時価のある株式4,971百万円)減損処理を行っております。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
5	2	1

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	5,904
優先出資証券等(注)	85,561
匿名組合出資等	28,822
合計	120,287

(注) 優先出資証券等のうち38,795百万円については、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。

5 その他有価証券のうち満期のあるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	307	936	-	-
その他	-	-	-	-
合計	307	936	-	-

当連結会計年度(平成21年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

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)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	981	987	5
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	301	300	0
合計	1,282	1,287	5

(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 その他有価証券で時価のあるもの

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)
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えるもの			
株式	14,023	19,597	5,574
その他	113	113	0
小計	14,136	19,710	5,574
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	119,997	87,921	32,075
その他	1,215	1,116	99
小計	121,213	89,037	32,175
合計	135,349	108,748	26,600

(注) 投資有価証券について、14,184百万円(その他有価証券で時価のある株式14,137百万円)減損処理を行っており
ます。

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

売却額(百万円)	売却益の合計額(百万円)	売却損の合計額(百万円)
86	28	1

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	6,061
優先出資証券等(注)	87,391
匿名組合出資等	33,409
合計	126,861

(注) 優先出資証券等のうち49,785百万円については、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。

5 その他有価証券のうち満期のあるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	1年以内 (百万円)	1年超5年以内 (百万円)	5年超10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
債券				
国債・地方債等	276	1,006	700	-
その他	-	-	-	-
合計	276	1,006	700	-

(デリバティブ取引関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 利用目的 金利スワップは、将来の資金調達コストの上昇を回避することを、為替予約および通貨スワップは、自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させることを目的にしております。なお、デリバティブ取引についてはヘッジ会計を行っております。</p> <p>(4) リスクの内容 金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。 取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。</p> <p>(5) リスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っております。また、取引状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p> <p>(2) 金利関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 利用目的 同左</p> <p>(4) リスクの内容 同左</p> <p>(5) リスク管理体制 同左</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 同左</p> <p>(2) 金利関連 同左</p>

[次へ](#)

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社及び連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは3社、退職一時金制度を有しているのは7社であります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社および連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは2社、退職一時金制度を有しているのは8社であります。</p> <p>上記に加え、一部の子会社が平成20年9月より確定拠出年金制度を導入しております。</p>																																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">7,893百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,955百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">4,937百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">298百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">4,639百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">4,639百万円</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	7,893百万円	ロ 年金資産	2,955百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,937百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	298百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	4,639百万円	ヘ 前払年金費用	- 百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,639百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">7,723百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,562百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">5,161百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">173百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">4,987百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">- 百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)</td> <td style="text-align: right;">4,987百万円</td> </tr> </table>	イ 退職給付債務	7,723百万円	ロ 年金資産	2,562百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	5,161百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	173百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	4,987百万円	ヘ 前払年金費用	- 百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,987百万円
イ 退職給付債務	7,893百万円																																
ロ 年金資産	2,955百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,937百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	298百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	4,639百万円																																
ヘ 前払年金費用	- 百万円																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,639百万円																																
イ 退職給付債務	7,723百万円																																
ロ 年金資産	2,562百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	5,161百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	173百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	4,987百万円																																
ヘ 前払年金費用	- 百万円																																
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,987百万円																																
<p>(注) 一部の子会社は退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。</p>	<p>(注) 同左</p>																																
<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用(注)2</td> <td style="text-align: right;">533百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">137百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">62百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">29百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">579百万円</td> </tr> </table>	イ 勤務費用(注)2	533百万円	ロ 利息費用	137百万円	ハ 期待運用収益	62百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	29百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	579百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用(注)2</td> <td style="text-align: right;">536百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">57百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">298百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">912百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ その他</td> <td style="text-align: right;">182百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付費用(ホ+ヘ)</td> <td style="text-align: right;">1,094百万円</td> </tr> </table>	イ 勤務費用(注)2	536百万円	ロ 利息費用	135百万円	ハ 期待運用収益	57百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	298百万円	ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	912百万円	ヘ その他	182百万円	ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,094百万円								
イ 勤務費用(注)2	533百万円																																
ロ 利息費用	137百万円																																
ハ 期待運用収益	62百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	29百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	579百万円																																
イ 勤務費用(注)2	536百万円																																
ロ 利息費用	135百万円																																
ハ 期待運用収益	57百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	298百万円																																
ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	912百万円																																
ヘ その他	182百万円																																
ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,094百万円																																
<p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金120百万円を支払っております。</p> <p>2 簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は「イ.勤務費用」に計上しております。</p>	<p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金80百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p> <p>3 「ヘ その他」は、確定拠出年金への掛金支払額であります。</p>																																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0% (一部の子会社は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">1年 (発生翌年度に一括費用処理)</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)	ハ 期待運用収益率	2.0%	ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左	ロ 割引率	2.0%	ハ 期待運用収益率	同左	ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																
ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)																																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																
ロ 割引率	2.0%																																
ハ 期待運用収益率	同左																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	同左																																

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成20年3月31日)	当連結会計年度 (平成21年3月31日)
1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳
繰延税金資産	繰延税金資産
税務上の繰越欠損金 8,947百万円	その他有価証券評価差額金 10,909百万円
減損損失 7,516	税務上の繰越欠損金 6,106
販売用不動産評価損 2,393	減損損失 5,485
未払事業税・事業所税 2,171	退職給付引当金 2,021
退職給付引当金 1,882	販売用不動産評価損 1,711
繰延ヘッジ損益 1,649	繰延ヘッジ損益 1,594
賞与引当金 1,507	未払事業税・事業所税 1,593
関係会社株式評価損 1,445	関係会社株式評価損 1,445
未実現利益の消去 1,168	未実現利益の消去 1,346
その他 8,147	その他 10,779
繰延税金資産小計 36,829百万円	繰延税金資産小計 42,992百万円
評価性引当額 11,288	評価性引当額 8,951
繰延税金資産合計 25,541百万円	繰延税金資産合計 34,041百万円
繰延税金負債	繰延税金負債
その他有価証券評価差額金 1,957	圧縮記帳積立金 4,959
圧縮記帳積立金 4,959	その他 657
繰延ヘッジ損益 117	繰延税金負債合計 5,616百万円
繰延税金負債合計 7,033百万円	繰延税金資産の純額 28,425百万円
繰延税金資産の純額 18,507百万円	
平成20年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。	平成21年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
流動資産 繰延税金資産 12,394百万円	流動資産 繰延税金資産 10,569百万円
固定資産 繰延税金資産 6,112	固定資産 繰延税金資産 17,856
2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。	同左

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

	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)
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	277,529	193,574	154,995	57,806	8,021	691,928		691,928
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,038		1,610	735	3,898	8,282	(8,282)	
計	279,567	193,574	156,605	58,541	11,920	700,210	(8,282)	691,928
営業費用	186,153	150,847	146,445	38,538	10,992	532,977	4,342	537,320
営業利益	93,414	42,727	10,160	20,003	927	167,233	(12,625)	154,607
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,949,817	568,668	18,786	14,943	50,809	2,603,026	290,977	2,894,003
減価償却費	15,861	109	170	268	95	16,506	643	17,150
減損損失	4,291					4,291		4,291
資本的支出	144,244	198	306	327	159	145,237	260	145,497

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

	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)
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	296,299	191,224	156,953	42,755	8,007	695,239		695,239
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,060		3,180	349	6,073	11,663	(11,663)	
計	298,359	191,224	160,133	43,104	14,081	706,902	(11,663)	695,239
営業費用	193,015	160,485	147,163	34,354	12,801	547,820	1,053	548,873
営業利益	105,343	30,738	12,970	8,750	1,279	159,082	(12,716)	146,366
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,993,608	686,090	11,883	14,675	52,686	2,758,944	247,467	3,006,411
減価償却費	16,179	540	302	278	106	17,407	478	17,885
減損損失	165					165		165
資本的支出	76,786	6,686	927	195	29	84,625	212	84,837

(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、マンションおよびオフィスビル等の建築および改修工事請負

不動産流通 : 不動産売買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、飲食事業、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または不動産販売セグメントの営業収益に含めておりません。

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連結会計年度12,291百万円、当連結会計年度 11,714百万円であり、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。

5 資産のうち、「消去又は全社」の項目に含めた全社資産の金額は前連結会計年度303,765百万円、当連結会計年度279,927百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金及び預金、投資有価証券および一般管理部門に係る資産等であります。

6 減価償却費および資本的支出には、長期前払費用(投資その他の資産「その他」に含む)とその償却額が含まれております。

7 会計方針の変更

(たな卸資産の評価基準及び評価方法)

「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用しております。この結果、従来の方によった場合に比べて、当連結会計年度の営業利益は、不動産販売セグメントで1,777百万円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)および当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)において、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、記載を省略しております。

【海外営業収益】

前連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)および当連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)において、海外営業収益が連結営業収益の10%未満のため、記載を省略しております。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員 の 近親者	取締役 高島準司 の次女				(被所有) 直接 0.00			住宅の分譲	34		

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。
2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

当連結会計年度(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)

(追加情報)

当連結会計年度から、「関連当事者の開示に関する会計基準」(企業会計基準第11号 平成18年10月17日)および「関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第13号 平成18年10月17日)を適用しております。

この結果、従来の開示対象範囲に加えて、連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引が開示対象に追加されております。なお、新たに開示対象に追加された関連当事者との取引について記載すべき重要なものはありません。

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割 合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	小野寺 研一			当社代表取締役	(被所有) 直接0.00	住宅の分譲	住宅の分譲 (注)	65		

- (注) 1 取引金額は消費税等を含んでおりません。
2 取引価格および支払条件は一般的取引と同様であります。

(開示対象特別目的会社関係)

前連結連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社(主に資産流動化法上の特定目的会社)に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借り入れ(ノンリコースローンおよび社債)により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成20年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成20年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は39社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産(単純合算)は次の通りです。

(単位:百万円)

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	728,366	借入金等(注1)	640,437
その他	42,990	優先資本金等(注2)	96,717
		その他	34,202
合計	771,356	合計	771,356

(注1) 当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

(注2) 資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当連結会計年度末残高については、(注3)をご参照下さい。

2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		(項目)	(金額)
投資有価証券等(注3)	113,786	営業収益(注4)	11,761
		営業外収益(注5)	176
不動産賃借(注6)		営業原価	34,476
管理業務等受託(注7)		営業収益	297
不動産売買(注8)	65,653		

(注3) 投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券74,991百万円、販売用不動産工クイティ38,795百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

(注4) 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

(注6) 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

(注7) 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

(注8) 当社は特別目的会社から不動産(土地・建物等)を購入しております。

当連結連結会計年度（自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日）

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

当社は、不動産事業の一環として、特別目的会社（主に資産流動化法上の特定目的会社）に対して出資を行っております。

特別目的会社は、当社からの出資等のほか、各金融機関からの借り入れ（ノンリコースローンおよび社債）により不動産の開発および賃貸事業を行っております。

当社は事業終了後、拠出した出資金等を適切に回収する予定であり、平成21年3月末日現在、将来における損失の可能性はないと判断しております。また、将来において損失が発生した場合には、当社の負担する損失は出資金等の額に限定されます。

なお、いずれの特別目的会社についても、当社は議決権のある出資等を有しておらず、役員や従業員の派遣もありません。

平成21年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は32社あり、直近の決算日における主な資産、負債および純資産（単純合算）は次の通りです。

（単位：百万円）

主な資産		主な負債および純資産	
不動産	691,466	借入金等（注1）	667,635
その他	116,445	優先資本金等（注2）	101,137
		その他	39,139
合計	807,911	合計	807,911

（注1）当社が拠出した資産流動化法上の特定目的会社の特定社債が含まれております。

（注2）資産流動化法上の特定目的会社の優先資本金および匿名組合出資預り金であり、当社からの拠出分であります。

なお、これらの当連結会計年度末残高については、（注3）をご参照下さい。

2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

（単位：百万円）

	主な取引の金額又は 当連結会計年度末残高	主な損益	
		（項目）	（金額）
投資有価証券等（注3）	119,226	営業収益（注4）	14,457
		営業外収益（注5）	96
不動産賃借（注6）		営業原価	37,048
管理業務等受託（注7）		営業収益	312
不動産売買（注8）	47,995		

（注3）投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、投資有価証券 69,441 百万円、販売用不動産エクイティ 49,785 百万円であり、資産流動化法上の特定目的会社に対する優先出資証券、特定社債および匿名組合出資金であります。

（注4）出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

（注5）特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

（注6）当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注7）当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

（注8）当社は特別目的会社から不動産（土地・建物等）を購入しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)		当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)	
1株当たり純資産	900.57円	1株当たり純資産	920.74円
1株当たり当期純利益	133.00円	1株当たり当期純利益	97.39円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	131.86円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86.30円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)	当連結会計年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	63,132	46,205
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	63,132	46,205
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,671	474,416
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	148	1,374
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(148)	(1,374)
普通株式増加数(千株)	5,240	76,923
(うち新株予約権(千株))	(5,240)	(76,923)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第46回 国内 普通社債	平成15年 8月6日	10,000	-	年1.68	なし	平成20年 8月6日
	第48回 国内 普通社債	平成15年 12月17日	5,000	-	年1.92	なし	平成20年 12月17日
	第49回 国内 普通社債	平成16年 4月30日	20,000	20,000 (20,000)	年1.31	なし	平成21年 4月30日
	第50回 国内 普通社債	平成16年 6月15日	20,000	20,000	年1.52	なし	平成22年 6月15日
	第51回 国内 普通社債	平成16年 9月8日	20,000	20,000 (20,000)	年1.3	なし	平成21年 9月8日
	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	20,000	20,000	年1.29	なし	平成24年 2月7日
	第53回 国内 普通社債	平成17年 4月25日	30,000	30,000	年1.28	なし	平成24年 4月25日
	第54回 国内 普通社債	平成17年 8月5日	30,000	30,000	年0.75	なし	平成22年 8月5日
	第55回 国内 普通社債	平成17年 10月28日	30,000	30,000	年1.18	なし	平成22年 10月28日
	第56回 国内 普通社債	平成18年 4月28日	20,000	20,000	年1.85	なし	平成23年 4月28日
	第57回 国内 普通社債	平成18年 6月8日	20,000	20,000	年1.86	なし	平成23年 6月8日
	第58回 国内 普通社債	平成18年 7月31日	20,000	20,000	年1.84	なし	平成23年 7月29日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	20,000	20,000	年1.87	なし	平成24年 9月21日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第60回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.58	なし	平成23年 12月6日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.89	なし	平成25年 12月6日
	第62回 国内 普通社債	平成19年 5月8日	20,000	20,000	年1.7	なし	平成25年 5月8日
	第63回 国内 普通社債	平成19年 6月27日	20,000	20,000	年1.8	なし	平成24年 6月27日
	第64回 国内 普通社債	平成19年 7月30日	20,000	20,000	年1.76	なし	平成24年 7月30日
	第65回 国内 普通社債	平成19年 9月20日	20,000	20,000	年1.68	なし	平成25年 9月20日
	第66回 国内 普通社債	平成19年 10月29日	20,000	20,000	年1.63	なし	平成25年 10月29日
合計			385,000	370,000 (40,000)			

- (注) 1 当期末残高の括弧内金額(内数)は、連結貸借対照表日の翌日から起算して一年以内に償還されるものであり、連結貸借対照表上は、流動負債の「1年内償還予定の社債」として記載しております。
- 2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額は次のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
40,000	80,000	90,000	90,000	70,000

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	195,670	270,970	1.15	
1年以内に返済予定の長期借入金 (注1)	99,990	120,410	1.35	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)		225		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注2)	895,882	911,347	1.36	平成22年4月30日 ~平成35年5月25日
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。) (注1)		523		平成22年4月20日 ~ 平成27年1月31日
その他有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	88,500	174,900	1.95	
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	38,000	19,000	0.78	
長期預り金(1年超)	66,000	66,000	0.86	平成24年3月30日
合計	1,384,042	1,563,376		

- (注) 1 1年以内に返済予定の長期借入金は、前期末の連結貸借対照表上、短期借入金として表示しております。
また、リース債務のうち1年以内に返済予定のリース債務は、連結貸借対照表上、流動負債「その他」に、返済
予定が1年を超えるリース債務は固定負債「その他」に含めております。
- 2 長期借入金の当期末残高には、永久劣後ローン120,000百万円が含まれております。返済期限については、永久劣
後ローンを除く長期借入金について表示しております。
- 3 「平均利率」については、借入金等の当期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸
借対照表に計上しているため、平均利率の記載を省略しております。
- 4 長期借入金およびその他有利子負債(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済
予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	183,199	272,650	160,499	106,783
リース債務	226	218	69	6
その他有利子負債		66,000		

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報

	第1四半期 (自平成20年4月1日 至平成20年6月30日)	第2四半期 (自平成20年7月1日 至平成20年9月30日)	第3四半期 (自平成20年10月1日 至平成20年12月31日)	第4四半期 (自平成21年1月1日 至平成21年3月31日)
売上高(百万円)	163,031	150,360	172,800	209,047
税金等調整前 四半期純利益 (百万円)	20,942	19,080	18,670	20,560
四半期純利益 (百万円)	12,105	10,903	10,366	12,830
1株当たり 四半期純利益 (円)	25.51	22.98	21.86	27.05

2【財務諸表等】
(1)【財務諸表】
【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	76,849	107,392
受取手形	168	8
営業未収入金	15,095	10,593
販売用不動産エクイティ	2, 3 38,995	2 50,085
販売用不動産	-	3 230,865
仕掛販売用不動産	-	3 247,874
販売用住宅・宅地	3 139,447	-
住宅・宅地仕掛勘定	3 303,032	-
開発用土地	51,508	-
未成工事支出金	5,016	4,415
前払費用	7,298	8,990
繰延税金資産	9,960	8,119
関係会社短期貸付金	86,504	122,099
その他	31,774	12,368
貸倒引当金	41	180
流動資産合計	765,609	802,631
固定資産		
有形固定資産		
建物	3 397,980	3 405,438
減価償却累計額	138,100	147,433
建物(純額)	259,879	258,004
構築物	3 5,435	3 5,654
減価償却累計額	3,309	3,533
構築物(純額)	2,126	2,121
機械及び装置	3 7,552	3 7,450
減価償却累計額	5,962	5,970
機械及び装置(純額)	1,590	1,479
車両運搬具	53	48
減価償却累計額	41	41
車両運搬具(純額)	12	7
工具、器具及び備品	3 5,744	3 5,732
減価償却累計額	4,834	4,990
工具、器具及び備品(純額)	910	741
土地	3 1,102,434	3 1,276,817
リース資産	-	775
減価償却累計額	-	143
リース資産(純額)	-	632
建設仮勘定	53,636	61,823
有形固定資産合計	1,420,590	1,601,627

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
無形固定資産		
借地権	49,386	49,386
ソフトウェア	129	215
その他	572	573
無形固定資産合計	50,087	50,174
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 3 226,881	1 185,396
関係会社株式	34,564	30,907
長期貸付金	255	3,259
関係会社長期貸付金	61,711	25,000
長期前払費用	2,171	2,315
繰延税金資産	3,499	15,314
敷金及び保証金	174,981	165,343
その他	1,393	1,263
貸倒引当金	19	11
投資その他の資産合計	505,437	428,787
固定資産合計	1,976,114	2,080,590
資産合計	2,741,724	2,883,221
負債の部		
流動負債		
支払手形	244	918
営業未払金	30,618	33,835
短期借入金	185,500	251,500
1年内返済予定の長期借入金	97,532	88,260
コマーシャル・ペーパー	88,500	174,900
1年内償還予定の社債	15,000	40,000
リース債務	-	204
未払金	553	432
未払費用	15,333	15,879
未払法人税等	20,155	15,275
未払消費税等	3,490	-
前受金	25,607	21,671
未成工事受入金	13,389	14,932
預り金	213,282	163,312
賞与引当金	714	699
その他	3,146	2,087
流動負債合計	713,068	823,910

	前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
固定負債		
社債	370,000	330,000
長期借入金	861,732	908,347
リース債務	-	460
退職給付引当金	1,058	1,245
預り敷金及び保証金	171,536	178,895
長期預り金	222,465	221,252
その他	4,761	4,596
固定負債合計	1,631,554	1,644,797
負債合計	2,344,622	2,468,707
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	16	6
資本剰余金合計	132,759	132,749
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	126,106	162,793
利益剰余金合計	143,799	180,486
自己株式	2,746	3,493
株主資本合計	396,616	432,547
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,890	15,789
繰延ヘッジ損益	2,405	2,244
評価・換算差額等合計	485	18,033
純資産合計	397,102	414,513
負債純資産合計	2,741,724	2,883,221

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	254,367	266,854
不動産販売事業収益	185,435	186,358
完成工事事業収益	129,574	137,187
その他の事業収益	3,514	2,477
営業収益合計	572,892	592,878
営業原価		
不動産賃貸事業原価	165,662	167,547
不動産販売事業原価	138,816	146,386
完成工事事業原価	97,765	102,549
その他の事業原価	5	1
営業原価合計	402,249	416,485
売上総利益	170,642	176,393
販売費及び一般管理費		
販売手数料	3,167	2,563
広告宣伝費	9,643	12,765
従業員給料手当	15,967	16,426
賞与引当金繰入額	395	357
退職給付費用	215	266
福利厚生費	2,171	2,162
事業所税・外形標準課税	937	1,170
減価償却費	493	296
貸倒引当金繰入額	8	139
その他	4,043	4,311
販売費及び一般管理費合計	37,042	40,458
営業利益	133,600	135,934
営業外収益		
受取利息	2,319	2,577
受取配当金	4,501	5,408
その他	537	455
営業外収益合計	7,357	8,441
営業外費用		
支払利息	18,879	22,479
社債利息	5,465	5,714
賃貸事業匿名組合配当金	3,487	3,134
その他	5,667	5,783
営業外費用合計	33,500	37,111
経常利益	107,457	107,264

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 122	2 9
賃借料精算益	3 1,987	3 -
投資有価証券売却益	2	1,078
過年度損益修正益	4 -	4 987
その他	25	0
特別利益合計	2,137	2,076
特別損失		
たな卸資産評価損	8 -	8 13,432
販売用不動産評価損	8 2,097	-
減損損失	7 4,292	7 -
固定資産売却損	5 60	5 651
固定資産除却損	6 447	6 978
投資有価証券評価損	5,354	13,990
関係会社株式評価損	-	3,545
過年度工事補修費	9 -	9 1,641
その他	202	175
特別損失合計	12,455	34,414
税引前当期純利益	97,139	74,925
法人税、住民税及び事業税	36,470	26,016
法人税等調整額	2,491	2,733
法人税等合計	38,961	28,749
当期純利益	58,178	46,176

【営業原価明細書】

前事業年度 (自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)			当事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		
営業原価明細書 不動産賃貸事業原価明細書			営業原価明細書 不動産賃貸事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
人件費	3,465	2.1	人件費	3,890	2.3
諸経費	162,196	97.9	諸経費	163,657	97.7
計	165,662	100	計	167,547	100
(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。			(注) 諸経費の主なものは次のとおりであります。		
外注管理費	13,706百万円		外注管理費	13,723百万円	
光熱水道費	13,845百万円		光熱水道費	15,381百万円	
減価償却費	14,195百万円		減価償却費	14,362百万円	
賃借料	91,328百万円		賃借料	95,344百万円	
租税公課 (主として固定資産税)	7,500百万円		租税公課 (主として固定資産税)	6,797百万円	
不動産販売事業原価明細書			不動産販売事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	131,760	94.9	直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	137,802	94.1
人件費	4,525	3.3	人件費	4,819	3.3
諸経費	2,531	1.8	諸経費	3,765	2.6
計	138,816	100	計	146,386	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
完成工事事業原価明細書			完成工事事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
直接原価	90,170	92.2	直接原価	95,010	92.6
諸経費	7,594	7.8	諸経費	7,539	7.4
計	97,765	100	計	102,549	100
(注) 原価計算の方法は実際個別原価計算を採用しております。			(注) 同左		
その他の事業原価明細書			その他の事業原価明細書		
科目	金額(百万円)	構成比(%)	科目	金額(百万円)	構成比(%)
直接原価			直接原価		
人件費			人件費		
諸経費	5	100	諸経費	1	100
計	5	100	計	1	100

【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	132,742	132,742
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	132,742	132,742
その他資本剰余金		
前期末残高	11	16
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	16	6
資本剰余金合計		
前期末残高	132,753	132,759
当期変動額		
自己株式の処分	5	9
当期変動額合計	5	9
当期末残高	132,759	132,749
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,507	5,507
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金		
前期末残高	12,185	12,185
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	12,185	12,185
繰越利益剰余金		
前期末残高	75,523	126,106
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
当期変動額合計	50,583	36,686
当期末残高	126,106	162,793

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
利益剰余金合計		
前期末残高	93,215	143,799
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
当期変動額合計	50,583	36,686
当期末残高	143,799	180,486
自己株式		
前期末残高	2,253	2,746
当期変動額		
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	8	96
当期変動額合計	492	746
当期末残高	2,746	3,493
株主資本合計		
前期末残高	346,521	396,616
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
当期変動額合計	50,095	35,931
当期末残高	396,616	432,547
評価・換算差額等		
 その他有価証券評価差額金		
前期末残高	36,555	2,890
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	33,665	18,680
当期変動額合計	33,665	18,680
当期末残高	2,890	15,789
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	476	2,405
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,929	160
当期変動額合計	1,929	160
当期末残高	2,405	2,244
評価・換算差額等合計		
前期末残高	36,079	485
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35,594	18,519
当期変動額合計	35,594	18,519
当期末残高	485	18,033

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	382,600	397,102
当期変動額		
剰余金の配当	7,595	9,489
当期純利益	58,178	46,176
自己株式の取得	501	842
自己株式の処分	13	86
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	35,594	18,519
当期変動額合計	14,501	17,411
当期末残高	397,102	414,513

【重要な会計方針】

<p>前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 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。</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よっております。</p> <p>(3) その他有価証券 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。</p> <p>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、金融商品取引法第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>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 時価法によっております。</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 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おります。</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</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 時価のあるもの 同左</p> <p>時価のないもの 同左</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産、仕掛販売用不動産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(収益性の低下による簿価切下げの方法)によっております。(会計方針の変更) 当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号)を適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、売上総利益、営業利益及び経常利益は1,773百万円、税引前当期純利益は15,206百万円減少しております。</p>

<p>前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>
<p>4 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。 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。 (会計方針の変更) 当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。</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>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 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 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(リース資産を除く) 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。 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(リース資産を除く) 同左</p> <p>(3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし残存価額をゼロとする定額法によっております。 但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>(4) 投資その他の資産 同左</p> <p>5</p>

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)								
<p>6 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> <p>7 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>8 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、特例処理の条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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">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> <p>9 その他財務諸表作成のための重要な事項 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。</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金、社債 および預り金	<p>6 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>7 リース取引の処理方法</p> <p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">金利スワップ</td> <td style="text-align: center;">借入金および預り金</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 同左</p> <p>9 その他財務諸表作成のための重要な事項 消費税等の会計処理について 同左</p>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金および預り金
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ	借入金、社債 および預り金								
ヘッジ手段	ヘッジ対象								
金利スワップ	借入金および預り金								

【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
	<p>(リース取引に関する会計基準等)</p> <p>所有権移転外ファイナンス・リース取引については、従来、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したが、当事業年度より「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成5年6月17日最終改正平成19年3月30日企業会計基準第13号)及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会平成6年1月18日最終改正平成19年3月30日企業会計基準適用指針第16号)を適用し、通常の売買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>但し、リース取引開始日が平成20年3月31日以前の所有権移転外ファイナンス・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を引き続き採用しております。</p> <p>この変更により損益に与える影響は軽微であります。</p>

【表示方法の変更】

前事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	当事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)
<p>(損益計算書関係)</p> <p>前事業年度で販売費及び一般管理費「その他」に含めておりました「福利厚生費」(前事業年度1,751百万円)は、販売費及び一般管理費の百分の五を超えたため、当事業年度より独立掲記しております。</p>	<p>(貸借対照表関係)</p> <p>財務諸表等規則等の一部を改正する内閣府令(平成20年8月7日内閣府令第50号)が適用となることに伴い、前事業年度において、「販売用住宅・宅地」「住宅・宅地仕掛勘定」「開発用土地」として掲記されていたものは、当事業年度から「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」に区分掲記しております。</p> <p>なお、前事業年度において「販売用住宅・宅地」「住宅・宅地仕掛勘定」「開発用土地」として掲記されていたもののうち「販売用不動産」「仕掛販売用不動産」は、それぞれ145,479百万円、348,509百万円であります。</p>

【注記事項】

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)				
<p>1 投資有価証券には、貸付投資有価証券123,495百万円が含まれております。</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、当事業年度のその内訳はすべて特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>3 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たな卸資産から有形固定資産に55,281百万円、有形固定資産からたな卸資産に10,135百万円および販売用不動産エクイティから投資有価証券に4,933百万円振り替えました。</p>	<p>1 投資有価証券には、貸付投資有価証券98,911百万円が含まれております。</p> <p>2 販売用不動産エクイティ 同左</p> <p>3 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販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に127,425百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に18,471百万円振り替えました。</p> <p>期末日現在の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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">相手先</th> <th style="text-align: center;">保証金額 (百万円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">分譲マンション共同事業者 (注)</td> <td style="text-align: center;">43</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者 (注)	43
相手先	保証金額 (百万円)				
分譲マンション共同事業者 (注)	43				

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)												
<p>1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,741百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,037百万円</p> <p>2 「固定資産売却益」の主なものは、建物119百万円 であります。</p> <p>3 当社が賃借している建物の賃料について、賃貸人との 間で合意が成立したことによる賃借料の精算益 1,987百万円であります。</p> <p>4</p> <p>5 「固定資産売却損」は土地27百万円、建物等33百 万円であります。</p> <p>6 「固定資産除却損」の主なものは、建物385百万円 であります。</p> <p>7 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" style="margin-left: 40px;"> <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>賃貸ビル</td> <td>土地</td> <td>東京都 台東区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>賃貸 マンション</td> <td>土地 建物等</td> <td>東京都 港区他</td> <td>5</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。 その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した上記 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（4,292百万円）として特別 損失に計上いたしました。その内訳は土地3,990百万 円、建物等302百万円であります。 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、正味売却価額は収益還元価額また は取引事例を勘案して算定しております。</p> <p>8</p> <p>9</p>	主な 用途	種類	場所	物件数	賃貸ビル	土地	東京都 台東区	1	賃貸 マンション	土地 建物等	東京都 港区他	5	<p>1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 2,134百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,413百万円</p> <p>2 「固定資産売却益」の主なものは、一体として利用 されている土地及び建物の売却によるものでありま す。</p> <p>3</p> <p>4 「過年度損益修正益」は税務調査の結果を踏まえ、 過年度において費用処理した固定資産の受入処理額 を計上したものであります。</p> <p>5 「固定資産売却損」の主なものは、一体として利用 されている土地及び建物の売却によるものでありま す。</p> <p>6 「固定資産除却損」の主なものは、建物967百万円 であります。</p> <p>7</p> <p>8 「たな卸資産評価損」は収益性の低下による簿価 切下額のうち、期首たな卸資産に係る部分でありま す。 なお、前期に計上した「販売用不動産評価損」は時 価が著しく下落したものに係る評価損であります。</p> <p>9 「過年度工事補修費」は過年度に引渡した注文住 宅に係る修繕費用であります。</p>
主な 用途	種類	場所	物件数										
賃貸ビル	土地	東京都 台東区	1										
賃貸 マンション	土地 建物等	東京都 港区他	5										

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31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	当事業年度末
普通株式(千株)	1,339	135	4	1,470

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加135千株は、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4千株は、単元未満株式の売却による減少です。

当事業年度(自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31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	当事業年度末
普通株式(千株)	1,470	407	50	1,828

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加407千株は、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50千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(有価証券関係)

前事業年度(平成20年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

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	68,926	66,921

当事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

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	1,742	57,011	55,268

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成20年3月31日)	当事業年度 (平成21年3月31日)
<p>1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>減損損失 7,508百万円</p> <p>販売用不動産評価損 2,369</p> <p>関係会社株式評価損 1,974</p> <p>未払事業税・事業所税 1,806</p> <p>繰延ヘッジ損益 1,649</p> <p>投資有価証券評価損 769</p> <p>その他 5,475</p> <p>繰延税金資産小計 21,550百万円</p> <p>評価性引当額 1,148</p> <p>繰延税金資産合計 20,402百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>圧縮記帳積立金 4,959</p> <p>その他有価証券評価差額金 1,984</p> <p>繰延税金負債合計 6,943百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 13,459百万円</p>	<p>1 繰延税金資産および繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>その他有価証券評価差額金 10,833百万円</p> <p>減損損失 5,419</p> <p>関係会社株式評価損 1,974</p> <p>販売用不動産評価損 1,610</p> <p>未払事業税・事業所税 1,382</p> <p>投資有価証券評価損 760</p> <p>その他 8,219</p> <p>繰延税金資産小計 30,197百万円</p> <p>評価性引当額 1,148</p> <p>繰延税金資産合計 29,049百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>圧縮記帳積立金 4,959</p> <p>その他 657</p> <p>繰延税金負債合計 5,616百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 23,433百万円</p>
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <p>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の百分の五以下であるため、記載を省略しております。</p>	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異原因の主な項目別内訳</p> <p>法定実効税率 40.69%</p> <p>(調整)</p> <p>住民税均等割等 0.17</p> <p>受取配当金益金不算入等の 1.77</p> <p>永久差異 0.72</p> <p>その他 38.37%</p>

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)		当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	
1株当たり純資産額	836.68円	1株当たり純資産額	874.03円
1株当たり当期純利益	122.57円	1株当たり当期純利益	97.33円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	121.54円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86.25円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成19年 4月 1日 至 平成20年 3月31日)	当事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)
当期純利益(百万円)	58,178	46,176
普通株主に帰属しない金額(百万円)		
普通株式に係る当期純利益(百万円)	58,178	46,176
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,671	474,416
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(百万円)	148	1,374
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(148)	(1,374)
普通株式増加数(千株)	5,240	76,923
(うち新株予約権(千株))	(5,240)	(76,923)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄		株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	(株)住友倉庫	15,708,840	6,000
		大東建託(株)	1,606,700	5,302
		住友信託銀行(株)	14,041,020	5,237
		ダイキン工業(株)	1,656,400	4,439
		清水建設(株)	10,738,000	4,391
		(株)大林組	9,159,000	4,378
		ユニ・チャーム(株)	616,900	3,701
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,088
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	2,473
		(株)奥村組	6,050,000	2,105
		(株)ツムラ	791,500	2,018
		(株)みずほフィナンシャルグループ	2,000,000	2,000
		第十一回第十一種優先株式		
		日清食品ホールディングス(株)	678,200	1,966
		スルガ銀行(株)	2,380,000	1,927
		鹿島建設(株)	7,626,000	1,845
		(株)東京スタイル	2,552,000	1,717
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,565
		ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	1,444
		新日本製鐵(株)	5,470,000	1,438
		関西電力(株)	650,300	1,391
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809,590	1,337
		前田建設工業(株)	3,885,000	1,328
		アサヒビール(株)	1,107,000	1,301
		(株)常陽銀行	2,798,540	1,270
		その他(166銘柄)	130,752,087	49,402
計		237,195,754	113,075	

【債券】

銘柄		券面総額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)
投資有価証券	その他 有価証券	特定社債(8 銘柄)	3,100
		小 計	3,100
		劣後社債(1 銘柄)	700
		小 計	700
計		3,800	3,800

【その他】

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
販売用不動産 エクイティ	その他 有価証券	優先出資証券 汐留浜離宮特定目的会社	330,000	16,500
		エスエフ目黒開発特定目的会社	186,300	9,315
		エスエフ・セブン特定目的会社	94,000	4,700
		エスエフ・キャピタル特定目的会社	80,000	4,000
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	80,000	4,000
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	74,600	3,730
		エスエフ・ベガ特定目的会社	42,000	2,100
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	34,000	1,700
		その他(7銘柄)	74,800	3,740
	小計	995,700	49,785	
	子会社株式 及び 関連会社株式	臨海開発特定目的会社	6,000	300
小計		6,000	300	
投資有価証券	その他 有価証券	優先出資証券 エスエフ三田開発特定目的会社	177,000	8,850
		エスエフ六本木開発特定目的会社	162,000	8,100
		住不オークタワー特定目的会社	64,000	3,200
		エスエフ神田開発特定目的会社	54,600	2,730
		住不西神田三丁目北部西地区再開発事業 特定目的会社	47,000	2,350
		エスエフ九段開発特定目的会社	35,000	1,750
		エスエフ神宮前開発特定目的会社	30,060	1,503
		その他(8銘柄)	117,400	5,870
		証券投資信託受益証券(1銘柄)	30,000	238
		匿名組合出資 プライムクエスト・フォー(株)		17,970
		プライムクエスト・スリー(株)		11,846
		有限会社メトロポリタンプロパティーズ		3,122
		その他(6銘柄)		991
		小計		68,521
計		118,606		

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (百万円)	当期 償却額 (百万円)	差引 当期末 残高 (百万円)
有形固定資産							
建物	397,980	25,471	18,014	405,438	147,433	12,646	258,004
構築物	5,435	351	132	5,654	3,533	287	2,121
機械及び装置	7,552	225	328	7,450	5,970	274	1,479
車両運搬具	53	1	6	48	41	5	7
工具、器具及び備品	5,744	224	236	5,732	4,990	291	741
土地	1,102,434	200,999	26,616	1,276,817	-	-	1,276,817
リース資産	-	775	-	775	143	143	632
建設仮勘定	53,636	85,058	76,871	61,823	-	-	61,823
有形固定資産計	1,572,838	313,108	122,206	1,763,740	162,113	13,648	1,601,627
無形固定資産							
借地権	49,386	0	-	49,386	-	-	49,386
ソフトウェア	359	134	0	493	278	47	215
その他	572	0	0	573	0	0	573
無形固定資産計	50,318	135	0	50,452	278	47	50,174
長期前払費用	4,310	2,381	1,983	4,708	2,393	263	2,315
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地	品川区	38,978百万円	中央区	26,898百万円
建設仮勘定	品川区	40,698百万円		

- 2 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販売用不動産および仕掛販売用不動産から有形固定資産に127,425百万円、有形固定資産から販売用不動産および仕掛販売用不動産に18,471百万円振り替えました。

【引当金明細表】

区分	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (目的使用) (百万円)	当期減少額 (その他) (百万円)	当期末残高 (百万円)
貸倒引当金	61	158	8	20	192
賞与引当金	714	699	714	-	699

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

(a) 資産の部

(イ) 現金及び預金

区分	金額(百万円)
現金	2
預金の種類	
当座預金	53,701
普通預金	13,583
通知預金	35,000
定期預金	5,000
その他	105
小計	107,390
計	107,392

(ロ) 受取手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
NECファシリティーズ(株)	8
その他	0
計	8

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	7
2ヶ月以内	1
計	8

(八) 営業未収入金
相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
住友不動産販売(株)	1,218
住友不動産建物サービス(株)	846
京阪電鉄不動産(株)	838
いずみ保険サービス(株)	359
(株)損害保険ジャパン	254
その他	7,076
計	10,593

発生、回収、滞留状況

期首残高 (百万円)	当期発生高 (百万円)	期末残高 (百万円)	当期回収額 (百万円)	回収率(%)	滞留日数(日)
(A)	(B)	(C)	(D) = A + B - C	D / (A + B)	(A + C) / 2 / B * 365
15,095	617,390	10,593	621,892	98.3	7.6

(注) 消費税等の会計処理は税抜方式を採用しておりますが、上記当期発生高には消費税等が含まれております。

(二) 販売用不動産、仕掛販売用不動産
種類別内訳

区分	販売用不動産 (百万円)	仕掛販売用不動産 (百万円)	計 (百万円)
中高層住宅関係	175,875	234,294	410,170
低層住宅・宅地関係	8,568	13,579	22,147
その他	46,421		46,421
計	230,865	247,874	478,739

地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	479	25,036
東北	13	9,848
関東	524	380,527
中部	56	12,153
近畿	107	41,441
中国・四国	8	2,472
九州	15	7,260
計	1,205	478,739

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	4,415

(ヘ)敷金及び保証金

区分	金額(百万円)
賃借ビル等保証金及び敷金	165,343

(b) 負債の部

(イ) 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
伊藤組土建(株)	918

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 3ヶ月超	918

(ロ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
(株)奥村組	6,500
緑苑台ニュータウン宅地造成工事共同企業体	3,545
西松建設(株)	2,034
鹿島建設(株)	1,372
(株)竹中工務店	1,149
その他	19,232
計	33,835

(ハ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	251,500

(ニ) コマーシャル・ペーパー

区分	金額(百万円)
返済期限	
貸借対照表日から 1ヶ月以内	66,900
2ヶ月以内	58,000
3ヶ月以内	50,000
計	174,900

(ホ)預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	108,826
投資有価証券の貸付に伴う預り金	19,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	23,760
その他	11,724
計	163,312

(ヘ)社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	80,000
普通社債 2年超3年以内	90,000
普通社債 3年超4年以内	90,000
普通社債 4年超5年以内	70,000
普通社債 5年超	
計	330,000

(ト)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	181,199
2年超3年以内	271,650
3年超4年以内	160,499
4年超5年以内	106,783
5年超	188,216
計	908,347

(チ)預り敷金及び保証金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金及び敷金	178,895

(リ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	132,991
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
その他	22,261
計	221,252

(3) 【その他】

記載事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日、3月31日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	(特別口座) 都中央区八重洲二丁目3番1号 住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	大阪市中央区北浜四丁目5番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株主は、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- 1 法令により定款をもってしても制限することができない権利
- 2 株主割当による募集株式および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- 3 単元未満株式買増請求をする権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券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 事業年度 自 平成19年4月1日 平成20年6月27日
及びその添付書類 (第75期) 至 平成20年3月31日 関東財務局長に提出。

(2) 発行登録書 平成21年5月1日
及びその添付書類 関東財務局長に提出。

(3) 有価証券報告書の 平成21年6月30日
訂正報告書 関東財務局長に提出。

第75期（自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日）の有価証券報告書に対する訂正報告書であります。

(4) 四半期報告書 (第76期第1四半期) 自 平成20年4月1日 平成20年8月14日
及び確認書 至 平成20年6月30日 関東財務局長に提出。

(第76期第2四半期) 自 平成20年7月1日 平成20年11月14日
至 平成20年9月30日 関東財務局長に提出。

(第76期第3四半期) 自 平成20年10月1日 平成21年2月13日
至 平成20年12月31日 関東財務局長に提出。

(5) 訂正発行登録書 平成20年6月27日
平成20年8月14日
平成20年11月14日
及び 平成21年2月13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。

独立監査人の監査報告書

平成20年6月27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 公認会計士 吾妻 裕
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内田 正美
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に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

-
- 1 上記は、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年 6月26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 公認会計士 吾妻 裕
業務執行社員

指定社員 公認会計士 白川 芳樹
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内田 正美
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成21年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項に記載されているとおり、会社は当連結会計年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により連結財務諸表を作成している。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、住友不動産株式会社の平成21年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に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。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として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、住友不動産株式会社が平成21年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に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

-
- 1 上記は、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、その原本は当社が連結財務諸表及び内部統制報告書に添付する形で別途保管しております。
 - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成20年 6月27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 公認会計士 吾妻 裕
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内田 正美
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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19年4月1日から平成20年3月31日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に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

-
- 1 上記は、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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成21年 6月26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 公認会計士 吾妻 裕
業務執行社員

指定社員 公認会計士 白川 芳樹
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内田 正美
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項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20年4月1日から平成21年3月31日までの第76期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この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、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として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企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成21年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度より棚卸資産の評価に関する会計基準が適用されることとなるため、この会計基準により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

-
- 1 上記は、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、その原本は当社が財務諸表に添付する形で別途保管しております。
 - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。