

## 【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22年6月30日
【事業年度】	第77期(自平成21年4月1日至平成22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大阪支店 (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) 上記の大阪支店は、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73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	646,525	676,834	691,928	695,239	719,635
経常利益 (百万円)	87,038	112,406	125,176	113,581	100,464
当期純利益 (百万円)	32,506	50,299	63,132	46,205	52,662
純資産額 (百万円)	375,656	427,046	447,335	454,425	507,400
総資産額 (百万円)	2,460,080	2,747,899	2,894,003	3,006,411	3,168,097
1株当たり純資産額 (円)	790.74	861.93	900.57	920.74	1,030.93
1株当たり当期純利益 (円)	68.33	105.92	133.00	97.39	111.04
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			131.86	86.30	92.11
自己資本比率 (%)	15.3	14.9	14.8	14.5	15.4
自己資本利益率 (%)	9.3	12.8	15.1	10.7	11.4
株価収益率 (倍)	47.71	42.20	13.21	11.12	16.02
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	11,357	48,880	19,448	52,673	93,801
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	209,658	187,887	138,774	110,146	167,592
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	209,299	250,053	144,730	173,431	98,437
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	116,155	129,822	116,535	124,896	149,315
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	7,607 [1,154]	8,280 [1,236]	8,738 [1,353]	9,298 [1,294]	9,552 [1,259]

(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73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
営業収益 (百万円)	544,880	561,156	572,892	592,878	615,630
経常利益 (百万円)	72,757	95,450	107,457	107,264	90,830
当期純利益 (百万円)	27,194	47,251	58,178	46,176	48,640
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)	352,101	382,600	397,102	414,513	465,473
総資産額 (百万円)	2,347,439	2,589,578	2,741,724	2,883,221	3,047,378
1株当たり純資産額 (円)	741.23	805.91	836.68	874.03	981.54
1株当たり配当額 (円)	10.00	14.00	18.00	20.00	20.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(5.00)	(6.00)	(8.00)	(10.00)	(10.00)
1株当たり当期純利益 (円)	57.23	99.50	122.57	97.33	102.57
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)			121.54	86.25	85.23
自己資本比率 (%)	15.0	14.8	14.5	14.4	15.3
自己資本利益率 (%)	8.3	12.9	14.9	11.4	11.1
株価収益率 (倍)	56.97	44.92	14.33	11.13	17.35
配当性向 (%)	17.5	14.1	14.7	20.6	19.5
従業員数 (名)	2,858	3,204	3,538	3,609	3,740

(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18年3月期、平成19年3月期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 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22年 1月 「J・URBAN」シリーズ第6弾「J・SKY」発売
- 平成22年 2月 「新宿セントラルパークシティ」(東京都新宿区)竣工

### 3 【事業の内容】

当社の企業集団は、当社および連結子会社23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（戸建事業本部）は、戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（住宅再生事業本部）は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行っております。また、当社（住宅再生事業本部）、住友不動産シスコン㈱、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。

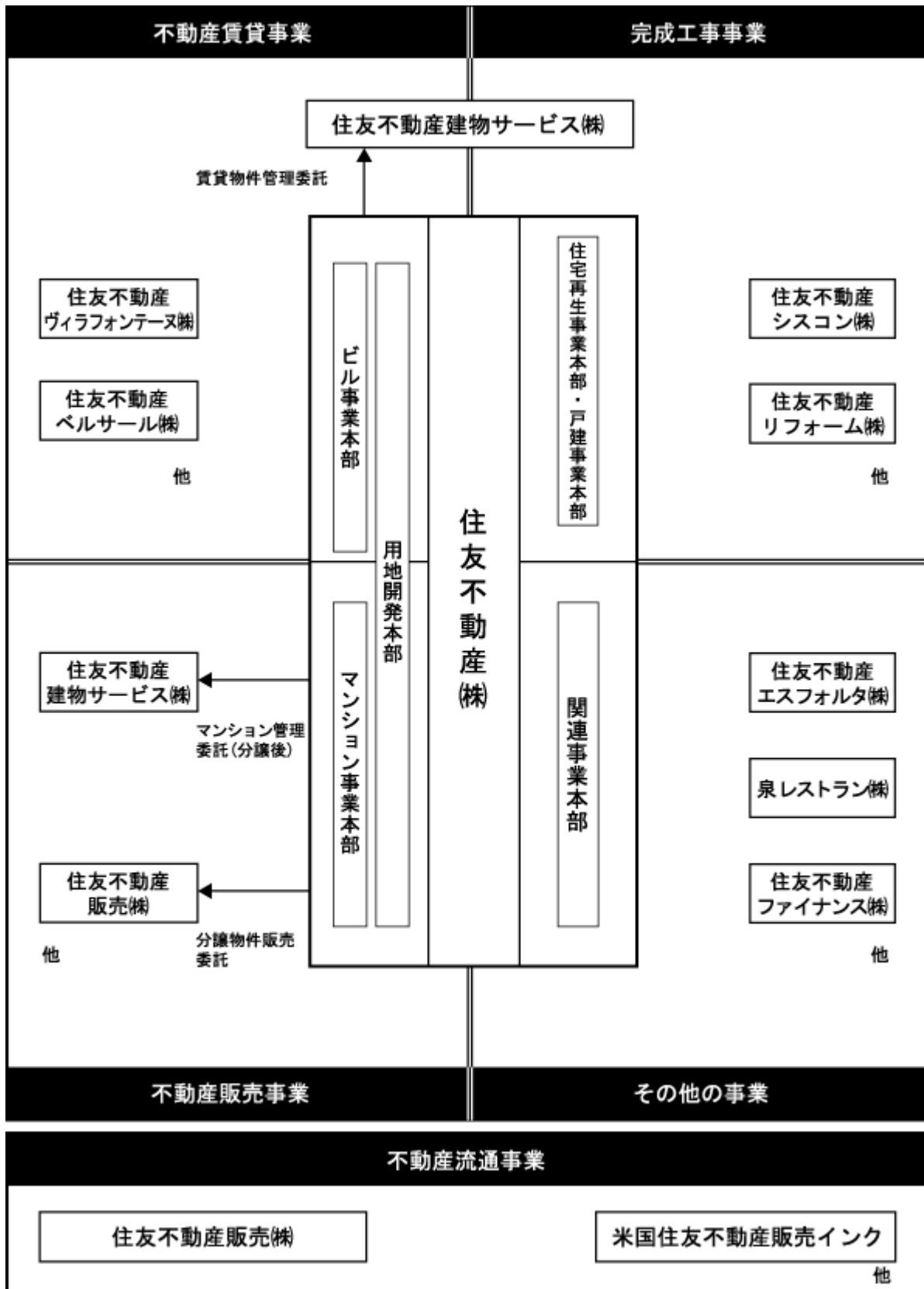
#### (5) その他の事業

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（関連事業本部）が行っております。

なお、国内連結子会社のうち、住友不動産販売㈱が東京証券取引所市場第一部に株式上場しております。

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 1名 職員の兼任 2名
住友不動産シスコ(株)	東京都新宿区	70	完成工事事業	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77,510百万円、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)	役員の兼任 1名
その他13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22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	2,379 [ 596 ]
不動産販売事業	763 [ 86 ]
完成工事業	2,888 [ 127 ]
不動産流通事業	2,650 [ 24 ]
その他の事業	342 [ 423 ]
全社	530 [ 3 ]
合計	9,552 [ 1,259 ]

(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22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)
3,740	41.34	5.98	6,250,691

(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、概ね期初に公表した予想業績通りの結果となりました。営業収益は13期連続の増収を確保するとともに、初めて7,000億円を突破しました。営業利益および経常利益はともに2期連続の減益となりましたが、経常利益は4期連続で1,000億円超を達成しました。当期純利益は特別損失の減少により前期比14%増となりました。

当期は、経費削減などが業績に寄与した完成工事業と不動産流通事業が大幅増益となった一方、既存ビルの空室率上昇を主因として不動産賃貸事業が減収減益となったほか、不動産販売事業で分譲マンションの契約戸数が前期比5割増と好調に推移したものの、利率率が低下、増収ながら減益となりました。その結果、営業収益は7,196億円（前期比+3.5%）、営業利益は1,339億円（同8.5%）となりました。

営業外損益は受取配当金などの減少により前期比7億円悪化、経常利益は1,004億円（同11.5%）となりました。

特別損益は、所有目的の変更による減損損失78億円を特別損失に計上したものの、前期に計上したたな卸資産評価損137億円がなくなったほか、投資有価証券評価損が大幅に減少、差引92億円の損失（前期比250億円の改善）となりました。その結果、当期純利益は526億円（同+14.0%）となりました。

	（百万円）		
	前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増減
営業収益	695,239	719,635	+24,396
営業利益	146,366	133,979	12,386
経常利益	113,581	100,464	13,117
当期純利益	46,205	52,662	+6,456

部門別の営業成績は下表の通りです。

		（百万円）		
営業収益		前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増減
	不動産賃貸	298,359	293,533	4,826
	不動産販売	191,224	219,661	+28,437
	完成工事	160,133	158,213	1,920
	不動産流通	43,104	44,620	+1,516
連結計		695,239	719,635	+24,396

		（百万円）		
営業利益		前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増減
	不動産賃貸	105,343	97,618	7,725
	不動産販売	30,738	19,592	11,146
	完成工事	12,970	17,081	+4,111
	不動産流通	8,750	10,754	+2,004
連結計		146,366	133,979	12,386

<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、景気の二番底懸念が広がるなど、世界的な不況の影響で企業の慎重な経営姿勢が継続、オフィス需要は総じて弱含みでした。その結果、既存ビルの空室率は上昇基調で推移、継続賃料も減額改定が増加しました。一方、前年に比べ新規成約賃料が下落したため、これを好機と捉えた一部の企業で、移転により立地条件や設備などでビルのグレードアップを図る動きや、分散しているオフィスを集約して効率化を図る動きが見られるようになりました。その結果、新築ビルを中心に大型の成約事例が増えるなど、成約面積は増加に転じました。

このような環境下、当連結会計年度は、前期に竣工した「住友不動産飯田橋駅前ビル」などの通期稼働が業績に寄与した一方、既存ビルで空室率上昇の影響などにより大幅な減収となりました。その結果、当事業部門の業績は、前期比減収減益となりました。

なお、「住友不動産汐留浜離宮ビル」、「住友不動産青葉台タワー」など当期竣工ビルのテナント募集は、想定をやや上回るペースで順調に進捗しました。

	前連結会計年度末 (21.3月末)	第3四半期末 (21.12月末)	当連結会計年度末 (22.3月末)
既存ビル空室率	5.1%	7.9%	8.4%

<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、住宅ローン金利が低水準で推移したほか、住宅取得資金の減税制度が拡充された効果などにより、消費者の購買意欲が高まりました。その結果、好立地の物件を中心に成約戸数が増加、市況の回復感が鮮明となってきました。

このような環境下、当連結会計年度は、「シティタワー麻布十番」、「大崎ウエストシティタワーズ」など、マンション、戸建、宅地の合計で4,222戸（前期比+214戸）を販売計上いたしました。計上戸数の増加に加え、1戸当たりの平均価格が上昇、大幅な増収となったものの、評価損の計上などにより営業利益率が低下、営業減益となりました。

マンションの契約戸数は前期比5割増の4,918戸と、平成18年3月期（4,860戸）以来、4年ぶりの水準に回復しました。

	前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増減
マンション契約戸数	3,269	4,918	+1,649
計上戸数	4,008	4,222	+214
マンション・戸建	3,939	4,113	+174
宅地	69	109	+40

< 完成工事業部門 >

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、前下半期に不況の影響で減少した受注棟数が徐々に回復、7,521棟と平成20年3月期の過去最高（7,324棟）を更新しました。注文住宅事業も、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注棟数が1,779棟と前期比5.5%増となりました。

その結果、住友不動産リフォーム(株)などを含めた当事業部門の業績は、前期に売却した(株)ユニバーサルホームの売上高がなくなった影響もあり、前期比1.2%の減収となりましたが、経費削減効果などにより利益率が改善、営業利益は同+31.7%と大幅増益になりました。

	前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増 減
受注棟数	8,738	9,300	+562
新築そっくりさん	7,051	7,521	+470
注文住宅	1,687	1,779	+92
計上棟数	8,837	8,887	+50
新築そっくりさん	7,090	7,154	+64
注文住宅	1,747	1,733	14
売上高（百万円）	137,834	137,955	+121
新築そっくりさん	88,031	87,450	581
注文住宅	49,802	50,504	+702

< 不動産流通事業部門 >

中古住宅流通市場では、成約件数の増加傾向が顕著となり、中古住宅の取引環境は回復基調で推移しました。一方、収益不動産を中心とした法人取引は引き続き厳しい情勢が続いております。

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7.7%増と、過去最高を更新しました。ホールセール部門の取引が減少したため、取扱高は同 6.3%となりましたが、手数料率の改善により売上高は前期比3.5%の増収となりました。営業利益は、経費削減効果などにより同+22.9%と大幅増益になりました。

	前連結会計年度 (20.4.1～21.3.31)	当連結会計年度 (21.4.1～22.3.31)	増 減
仲介件数	27,822	29,974	+2,152
取扱高（百万円）	821,209	769,875	51,333
取扱単価（百万円）	29.5	25.6	3.8

< 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12,741百万円（前期比 1,339百万円）、営業利益862百万円（前期比 417百万円）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 93,801百万円（前期比 +146,474百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 167,592百万円（前期比 57,445百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 98,437百万円（前期比 74,994百万円）

となり、現金及び現金同等物は24,418百万円増加して149,315百万円となりました。

### < 営業活動によるキャッシュ・フロー >

当期の経常利益が1,004億円となったほか、分譲マンションの販売が好調で、たな卸資産の原価回収が進んだ結果、938億円の収入となりました。前期比では、経常利益が減少しましたが、たな卸資産のキャッシュ・フローを中心に1,464億円の改善となりました。

### < 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1,140億円の有形固定資産投資を行ったほか、共同投資事業の出資預託金を差引約345億円返還した結果、投資キャッシュ・フローは1,675億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 >

賃貸設備投資などに対応するとともに、調達資金の長期安定化を進め、社債の償還および長期借入金の返済額1,638億円を上回る3,690億円の社債発行および長期借入を実施した一方、差引1,176億円の商業・ペーパーの償還および短期借入の返済をいたしました。その結果、有利子負債が差引875億円増加、財務キャッシュ・フローは984億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	164,377	3.3

(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)	209,499	22.1	4,113	4.4
宅地分譲	9,301	29.0	109	58.0
その他	860	86.8	-	-
合計	219,661	14.9	4,222	5.3

(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】

#### 「第五次中期経営計画」の推進

平成19年4月より取り組んできた「第四次中期経営計画（第三次成長3ヵ年計画）」が、当期末をもって終了したため、平成22年4月より、次期（平成23年3月期）を初年度とする新しい中期経営計画「第五次計画」をスタートさせました。

本計画の業績目標は、景気の先行き不透明感が残る中、経済情勢が好転することまでは見込まず、保守的に見積もることといたしました。その結果、3ヵ年累計の業績は、第四次計画に比べ増収ながら減益となりますが、年度別の業績は、当期（平成22年3月期）を底に年々増収増益を見込むとともに、最終年度となる平成25年3月期には過去最高業績（平成20年3月期）を目指し、その後に続く第六次計画での飛躍を期するものであります。

計画の内容は、以下のとおりです。

#### < 計画の内容 >

##### 3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆3,000億円
営業利益	4,300億円
経常利益	3,200億円

#### (参考1) 各経営計画の業績比較

	第三次計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)
売上高	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (-49億円)
経常利益	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (-192億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

#### 自己資本の蓄積

S P C の借入金等を考慮した純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND / E レシオ）を4倍程度に改善

#### (参考2) 直近3ヵ年の経営指標との比較

	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期	平成25年3月期
ND / E レシオ	5.1倍	5.5倍	4.8倍	4倍程度

注) ND / E レシオ = ( S P C の借入金等を含む有利子負債 - 現預金 ) ÷ 自己資本  
平成25年3月期は計画目標

## 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）

### 1. 基本方針の内容とその実現に資する取組み

当社グループは、不動産賃貸、不動産販売、完成工事、不動産流通の、性格の異なる主力事業が相互に補完し合い、バランス良く成長するというグループの一体経営により、企業価値の増大を図ってまいりました。

これら主力事業のうち、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。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、これら2事業には、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、巨額の資金を動かせる市場参加者が多数存在している現状では、多様な判断ないし思惑が入り乱れることによって、当社株式に対し異常な投資行動が生じる恐れ無しとは申せません。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、「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）」を導入しております。本対応方針は、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、同年6月28日開催の第74期定時株主総会において株主の皆様のご承認を得て継続され、平成22年6月29日開催の第77期定時株主総会において株主の皆様のご承認をいただき、平成25年6月開催の第80期定時株主総会終結時まで延長されております。

### 2. 当社株式の大規模買付行為に関する対応方針の内容と取締役会の判断

当社は、当社株式の大規模な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ております。

本対応方針は、当社株式の大規模買付行為に関するルールを設定し、大規模買付者に対して大規模買付ルールの遵守を求めています。大規模買付ルールは、事前に大規模買付者から当社取締役会に対して必要かつ十分な情報が提供され、当社取締役会による一定の評価期間が経過した後大規模買付行為を開始するというものです。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相当と認める対抗措置を講ずることとしております。

なお、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等について取締役会が判断するにあたっては、社外の学識経験者、弁護士、公認会計士等から選任された特別委員会に対し諮問を行い、その勧告を最大限尊重するものとしております。

以上のとおり、本対応方針は、当社株式の大規模な買付行為に対し株主の皆様が判断するのに必要な情報と時間を確保するためのルールを設定し、大規模買付者がこのルールを遵守しない場合や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な場合などに対抗措置を講ずることを定めたものでありますので、当社の企業価値ひいては株主共同の利益に資するもの

であり、当社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

(注) 本方針の詳しい内容については、当社ホームページ  
( [http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005\\_0001/release\\_0512.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/news/files/1005_0001/release_0512.pdf) ) をご参照ください。



#### 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22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、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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22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7,196億円(前連結会計年度比+243億円)、営業利益1,339億円(同123億円)、経常利益1,004億円(同131億円)となりました。営業収益は13期連続の増収を確保するとともに、初めて7,000億円を突破いたしました。営業利益および経常利益はともに2期連続の減益となりましたが、経常利益は4期連続で1,000億円超を達成いたしました。特別損失が減少したため、当期純利益は前連結会計年度比+14.0%の526億円となりました。

#### 営業収益および営業利益

当連結会計年度は、完成工事業と不動産流通事業が大幅増益となり業績に寄与した一方、既存ビルの空室率上昇を主因として不動産賃貸事業が減収減益となったほか、不動産販売事業でマンション販売が好調に推移したものの、利益率の低下により増収ながら減益となりました。その結果、当連結会計年度の営業収益は719,635百万円(前連結会計年度比+24,396百万円、同+3.5%)、営業利益は133,979百万円(前連結会計年度比12,386百万円、同8.5%)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、受取利息や受取配当金などが減少し、3,190百万円（前連結会計年度比 1,194百万円）となりました。営業外費用は、コマーシャル・ペーパー利息などが減少し、36,705百万円（同 463百万円）となりました。その結果、営業外損益は 33,515百万円（同 730百万円）となりました。

## 特別損益

特別損益は、たな卸資産評価損13,769百万円がなくなり、投資有価証券評価損が大幅に減少したため、前連結会計年度比大幅な改善となりました。当連結会計年度は、賃借料精算益など合計1,006百万円（前連結会計年度比 59百万円）を特別利益に計上する一方、所有目的の変更等による減損損失7,826百万円など合計10,262百万円（同 25,131百万円）の特別損失を計上、差し引き9,256百万円の損失（同25,071百万円の改善）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、488,896百万円（前連結会計年度末比 + 52,228百万円）となりました。当期純利益が52,662百万円となった結果、株主資本が前連結会計年度末比40,326百万円増加したのに加え、投資有価証券などの評価差額金が増加、評価・換算差額等の合計額が同11,902百万円増加したためです。その結果、自己資本比率は15.4%（永久劣後ローンの資本性を考慮した実質的な自己資本比率は18.3%）となりました。

資金調達においては、当連結会計年度中に、賃貸設備投資などに対応するとともに調達資金の長期安定化を進め、社債の償還および長期借入金の返済額1,638億円を上回る、3,690億円の社債発行および長期借入を実施した一方、差し引き1,176億円のコマーシャル・ペーパーの償還および短期借入の返済をいたしました。その結果、連結有利子負債は、1,935,166百万円（前連結会計年度末比 + 87,539百万円）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83%（前連結会計年度末76%）、固定金利比率は81%（同77%）となりました。引き続き安定的な財務運用に努めてまいります。

## (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、再開発事業など大規模な開発では5年以上を要するものが多々あります。年度計画だけでは、土地の最有効活用を図り収益を最大化するという、不動産業本来の最も重要な視点が損なわれるおそれがあるため、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四次中期経営計画は、当期（平成22年3月期）をもって終了いたしました。

経済環境が想定を超えて大幅に悪化したため、年度ごとの連続増益は11期で一旦途絶えたものの、3カ年計画ごとの業績は、これまでの計画同様、増収増益を達成することができました。

	第三次計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第四次計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)	第五次計画 (平成23年3月期 ～25年3月期)
営業収益 (増加額)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆1,068億円 (+1,673億円)	2兆3,000億円 (+1,931億円)
営業利益 (増加額)	3,494億円 (+846億円)	4,349億円 (+854億円)	4,300億円 (-49億円)
経常利益 (増加額)	2,738億円 (+1,039億円)	3,392億円 (+653億円)	3,200億円 (-192億円)

注) いずれも計画期間中の累計額

平成22年4月より、次期（平成23年3月期）を初年度とする「第五次中期経営計画」がスタートいたしました。ご承知のような世界的な不況の影響は大きく、景気の先行き不透明感が残る中、業績目標を保守的に見積もった結果、第四次計画に比べ増収ながら減益の計画となりました。しかしながら、年度別の業績は、初年度（平成23年3月期）から年々増収増益を見込み、一旦途絶えた増収増益路線への復帰を図るとともに、計画最終年度の平成25年3月期には、過去最高業績（平成20年3月期）を目指すものとし、その後に続く「第六次計画」での飛躍を期すことを基本的な考え方としております。（計画の詳細は、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」をご参照下さい。）

計画初年度の次期は、14期連続増収と3期ぶりの営業、経常増益を目指します。分譲マンション市況の回復傾向が鮮明になるなど、事業環境は回復基調となっております。当社は、営業体制の継続強化と収益基盤の拡大に努め、「第五次計画」の達成と、その後の持続的な成長を図ってまいります。

### 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	105,994	29,208
不動産販売事業	13,038	6,351
完成工事事業	216	711
不動産流通事業	82	112
その他の事業	142	113
計	119,474	34,849
消去又は全社	498	286
合計	119,972	35,135

(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、「新宿セントラルパークシティ」(延床面積127,645㎡)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22年3月31日現在

所在地	建物面積(m <sup>2</sup> )				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 (375,420)	106,272 (103,562)	203,388 (66,614)	638,452 (545,596)	530,911
東京都新宿区	253,957 (135,181)	8,105 (31,715)	107,216 (190,129)	369,278 (357,025)	167,349
東京都千代田区	64,747 (207,724)	75,886 (66,943)	30,019 (47,685)	170,652 (322,352)	156,146
東京都中央区	26,309 (61,971)	46,900 (110,897)	59,178 (80,258)	132,387 (253,126)	136,154
東京都渋谷区	30,973 (98,115)	23,819 (43,611)	1,347 (99)	56,140 (141,825)	45,295
東京都文京区	- (196)	93,021 (24,916)	- (-)	93,021 (25,112)	90,700
東京都品川区	49,924 (2,172)	41,724 (29,011)	5,171 (32,757)	96,818 (63,940)	73,761
その他東京都区部	19,889 (58,031)	63,395 (166,149)	1,328 (18,037)	84,612 (242,216)	80,563
(東京都区部小計)	774,591 (938,810)	459,123 (576,804)	407,646 (435,578)	1,641,360 (1,951,192)	1,280,880
その他国内	43,091 (-)	57,785 (39,595)	92,125 (-)	193,002 (39,595)	86,385
(国内小計)	817,682 (938,810)	516,908 (616,399)	499,771 (435,578)	1,834,361 (1,990,787)	1,367,266
海外	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	-
合計	817,682 (938,810)	516,908 (616,399)	499,771 (435,578)	1,834,361 (1,990,787)	1,367,266

- (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628百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成22年3月31日現在

所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	帳簿価額 (百万円)
東京都渋谷区ほか	52,528.06	178,042

[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22年3月31日現在

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)	泉ガーデン*	東京都港区	地上43階 地下4階	67,668 (137,906)	11,570	11,183	34,654	45,837	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	9,430	19,081	28,511	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)	-	68	-	68	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	17,403	41,077	58,480	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	14,999	72,453	87,453	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)	-	10	-	10	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	4,284	36,783	41,068	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	6,228	22,693	28,922	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)	-	8	-	8	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	6,964	40,300	47,265	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	2,993	10,387	13,380	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)	-	41	-	41	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	216	14,950	15,166	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	1,719	8,386	10,106	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)	-	11	-	11	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	1,448	3,774	5,222	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)	-	1,497	-	1,497	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	1,715	9,504	11,220	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	1,313	5,633	6,946	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	3,428	4,060	7,488	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)	-	3	-	3	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	2,101	38,200	40,302	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	705	2,524	3,230	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	2,263	14,500	16,763	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 (-)	-	1,350	-	1,350	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	1,251	4,280	5,531	平成2年11月

[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)	新宿住友ビル	東京都 新宿区	地上52階 地下4階	- (177,467)	-	453	-	453	昭和49年3月
住友不動産(株)	新宿セントラルパーク シティ*	東京都 新宿区	地上44階 地下2階	127,645 (-)	10,772	31,878	26,529	58,408	平成22年2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	4,046	21,645	25,691	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 (-)	-	8,284	-	8,284	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	8,476	18,648	27,124	平成14年10月
住友不動産(株)	住友不動産 西新宿ビル	東京都 新宿区	地上33階 地下2階	35,380 (1,937)	3,445	10,265	6,419	16,685	平成21年4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)	-	7	-	7	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 (-)	-	971	4,159	5,130	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	1,258	4,890	6,148	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	2,783	26,238	29,021	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	31,020 (6,453)	3,740	4,789	34,688	39,477	平成10年10月
住友不動産(株)	住友不動産 秋葉原ビル	東京都 千代田区	地上19階 地下3階	- (31,991)	-	1	-	1	平成21年6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	2,732	5,554	8,287	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	4,460	15,526	19,987	平成4年8月
住友不動産(株)	住友不動産 神田ビル2号館	東京都 千代田区	地上19階 地下2階	- (20,667)	-	0	-	0	平成21年6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)	-	25	-	25	平成2年7月
住友不動産(株)	二チレイ 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)	-	9	-	9	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)	-	1	-	1	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	203	144	347	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 (-)	-	2,741	-	2,741	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 <sup>2</sup> )		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)	-	119	-	119	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)	-	48	-	48	平成6年2月
住友不動産(株)	住友不動産汐留浜離宮ビル	東京都中央区	地上21階 地下2階	- (47,951)	-	9	-	9	平成21年8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)	-	14	-	14	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	3,469	19,040	22,509	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	1,507	24,461	25,968	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	6,595	4,810	11,405	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	1,514	4,490	6,005	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	1,359	8,118	9,478	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	1,553	6,739	8,292	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	2,852	13,062	15,914	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)	-	17	-	17	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)	-	105	-	105	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	2,229	10,466	12,696	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	6,268	28,156	34,425	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	4,536	23,268	27,804	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)	-	0	-	0	昭和64年1月
住友不動産(株)	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	4,756	12,963	17,720	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	4,817	8,742	13,560	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	3,123	13,917	17,041	平成7年1月
住友不動産(株)	住友不動産品川シーサイドビル	東京都品川区	地上11階 地下1階	21,771 (-)	3,261	7,226	14,236	21,463	平成21年11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)	-	5	-	5	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)	-	7	-	7	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	6,296	33,509	39,805	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)	-	14	-	14	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)	-	0	-	0	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)	-	57	-	57	昭和62年1月
住友不動産(株)	住友不動産 青葉台タワー	東京都 目黒区	地上33階 地下3階	- (55,773)	-	30	-	30	平成21年8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)	-	11	-	11	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 (-)	-	2,176	7,722	9,899	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)	-	5	-	5	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	5,756	10,700	16,457	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	569	123	693	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)	-	10	-	10	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	3,522	26,575	30,097	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	4,986	2,416	7,403	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	2,616	14,476	17,092	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 テーヌ(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	1,766	373	2,139	平成7年10月
その他				392,201 (296,954)	87,874	66,581	208,585	275,166	
合計				1,834,361 (1,990,787)	290,086	322,616	1,044,650	1,367,266	

(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
住友不動産飯田橋ファーストタワー	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
ラ・トゥール代官山	地上6階地下2階 延床面積 約50,000㎡	17,000	2,588	平成20年4月	平成22年8月
住友不動産渋谷ファーストタワー	地上25階地下3階 延床面積 約52,800㎡	20,000	6,088	平成20年4月	平成22年8月
(仮称)飯田橋富士見計画	地上14階地下1階 延床面積 約22,000㎡	8,000	1,415	平成21年8月	平成23年4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㎡)	54,000	266	平成20年11月	平成23年8月
(仮称)芝浦四丁目計画	地上11階地下1階 延床面積 約22,000㎡	7,000	177	平成22年1月	平成23年11月
(仮称)渋谷南平台計画	地上21階地下2階 延床面積 約59,000㎡	23,000	521	平成21年7月	平成24年4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146,000百万円については、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、当社が出資する特定目的会社が事業主体でありませ

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
住友不動産半蔵門駅前ビル	約17,000㎡	平成21年9月	平成23年1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22年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成22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）（以下「割当先」といいます。）に対して、第1回新株予約権（以下「新株予約権」といいます。）を割当発行しております。

	事業年度末現在 (平成22年3月31日)	提出日の前月末現在 (平成22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)	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)2(1)に記載する行使価額で除して得られる最大整数	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	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「永久劣後ローン債権」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	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日ただし、組織再編成行為の効力発生日から14日後に先立つ30日以内の当社指定期間は、本新株予約権を行使できない。	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)2	同左

<p>新株予約権の行使の条件</p>	<p>(1) 各新株予約権の一部行使はできない。</p> <p>(2) (1)にかかわらず、平成20年2月22日から平成26年2月22日までの間（ただし、当該期間の最終日が銀行営業日でない場合には翌銀行営業日を当該期間の最終日とし、かかる翌銀行営業日が翌暦月となる場合には直前の銀行営業日を当該期間の最終日とする。）においては、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める期間においてのみ、各本新株予約権を行使することができる。</p> <p>劣後ローン契約に基づく利息の支払が繰り延べられた場合、又は停止した場合 当該事由が生じた日以降の期間 当社の普通株式について、日本のいずれかの金融商品取引所において上場廃止された場合、又は取引所金融商品市場において当社の普通株式が整理銘柄又は整理ポストに指定された場合（ただし、いずれの場合においても、上場廃止基準に抵触しない、又は抵触するおそれのない状況において、任意に上場廃止申請を行った場合であって、他の金融商品取引所に当社の普通株式が上場されている場合を除く。） 当該事由が生じた日以降の期間</p> <p>当社の普通株式が上場廃止となる合併、株式交換及び株式移転その他これらに準ずる会社組織の変更に係る行為が行われることが公表された場合 当該事由が生じた日以降の期間</p> <p>当社に対して公開買付け開始公告（金融商品取引法第27条の3第1項に規定する公告をいう。）がなされた場合 当該公告に係る公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの期間 当社が各本新株予約権の新株予約権者に対して行使制限を解除する旨を書面で通知した場合 当該通知で定める期間（ただし、当該通知において期間に関する定めがない場合、新株予約権者が当該通知を受領した日以降の期間）</p> <p>(3) 永久劣後ローン債権の全額の返済がなされた日以降、本新株予約権の行使はできない。</p>	<p>同左</p>
<p>新株予約権の譲渡に関する事項</p>	<p>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。</p>	<p>同左</p>
<p>代用払込みにに関する事項</p>	<p>各本新株予約権の行使に際して出資される財産は、永久劣後ローン債権額とし、その価額は本新株予約権1個につき金5,000,000円</p>	<p>同左</p>

<p>組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項</p>	<p>当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編成行為を行う場合は、組織再編成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、組織再編成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、再編対象会社が永久劣後ローン債権にかか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。</p>	<p>同左</p>
---------------------------------	---	-----------

(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 (1) 各本新株予約権の行使に際して出資される永久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。

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

(2) 増加する資本金の額は、会社計算規則第17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) 3 本新株予約権に関する欄外記載事項

(1) 本新株予約権はその行使価額が各行使の効力発生日以降、修正されるものであり、その特質は次のとおりである。

割当株式数が増える旨

本新株予約権は、株価の下落により、各本新株予約権の行使により取得されることとなる当社普通株式の数（以下「割当株式数」という。）が下記に記載する算式によって算出される数に増加する。

割当株式数の修正基準及び修正頻度並びに行使価額の下限及び割当株式数の上限  
割当株式数は、次の算式により算出される最大整数とする。

$$\text{割当株式数} = 5,000,000 \text{円} \div \text{その時点における有効な行使価額}$$

平成20年2月22日以降、行使価額は、本新株予約権の各行使の効力発生日（以下「修正日」という。）以降、修正日の前日まで（当日を含む。）の20連続取引日（ただし、株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。以下同じ。）のない日は除き、修正日の前日が取引日でない場合には、当該前日の直前の終値のある取引日までの20連続取引日とする。）の毎日の終値の平均値の95%に相当する金額（1円未満の端数が生じたときはこれを切り捨てる。）に修正される。

下限行使価額は、1,087円とする。ただし、時価以下発行、株式分割等により、下限行使価額は調整される。また、下限行使価額の調整がなされない限り、本新株予約権1個が行使された場合における割当株式数の上限は、上記算式によって5,000,000円を下限行使価額で除した最大整数（4,599株）となる（本新株予約権全てが行使された場合には、110,395,584株発行され、その数は、平成22年3月31日現在の当社発行済株式数に対して23.2%となる。）。

当社の決定による新株予約権の全部の取得を可能とする旨の条項の有無

本新株予約権は、取得条項（会社法第236条第1項第7号に掲げる事項）の定めはない。

なお、当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、合意により本新株予約権を買い取ることができる旨、永久劣後ローン債権の弁済額に対応する個数の本新株予約権を無償で譲り受けることができる旨の合意を行っている。

(2) 上記(1)以外の本新株予約権に係る欄外記載事項

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第9項に規定するデリバティブ取引その他の取引の内容  
該当事項はない。

本新株予約権に表示された権利の行使に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容

当社は、新株予約権者との間で、本新株予約権の割当契約において、以下の合意を行っている。

(a) 上記本新株予約権の行使の条件(2)と同一の内容の行使条件とすること。

(b) 新株予約権者は、本新株予約権を行使しようとする日を含む歴月において当該行使により取得することとなる当社普通株式数が平成20年2月22日（本新株予約権の割当日）における当社の上場株式数の10%を超えることとなる場合には、次に掲げる場合を除き、その10%を超える部分に係る本新株予約権の行使を行うことができないこと。

- ・ 当社普通株式が上場廃止となる合併等が行われることが公表された時から、当該合併等がなされた時又は当該合併等がなされないことが公表された時までの間
- ・ 当社に対して公開買付けの公告がなされた時から、当該公開買付けが終了した時又は中止されることが公表された時までの間
- ・ 取引所金融商品市場において当社普通株式が監理銘柄若しくは監理ポスト、又は整理銘柄若しくは整理ポストに指定された時から当該指定が解除されるまでの間
- ・ 本新株予約権の行使価額が発行決議日（平成20年2月7日）の株式会社東京証券取引所の売買立会における当社普通株式の終値以上の場合
- ・ 本新株予約権の行使期間の末日の2ヶ月前から行使期間の末日までの間

当社の株券の売買に関する事項についての新株予約権者と当社との取決めの内容  
かかる取決めはない。

当社の株券の貸借に関する事項についての新株予約権者と当社または当社の特別利害関係者等との取決めの内容

新株予約権者と当社との間で、本新株予約権の割当契約において、新株予約権者は、本新株予約権の行使ができなくなった場合を除き、本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数の範囲内で行う当社普通株式の売付け等以外の本新株予約権の行使に関わる空売りを目的とした当社普通株式の借株を行わない旨の取決めを行っている。

当社の知る限り、新株予約権者と当社の特別利害関係者等とのかかる取決めはない。

その他投資家の保護を図るために必要な事項

当社と新株予約権者との間で、上記のほか、本新株予約権の内容を実質的に変更するような条件等の合意はない。



(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

平成22年2月1日以後に開始する事業年度に係る有価証券報告書から適用されるため、記載事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【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)

(6) 【所有者別状況】

平成22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)	1	113	41	351	532	4	10,097	11,139	
所有株式数 (単元)	5	163,356	9,331	111,085	164,980	19	25,798	474,574	
所有株式数 の割合(%)	0.00	34.42	1.97	23.41	34.76	0.00	5.44	100	

(注) 自己株式1,858,842株は、「個人その他」欄に1,858単元、および「単元未満株式の状況」欄に842株含めて記載しており、そのうち実保有高は1,858,842株であります。

## (7) 【大株主の状況】

平成22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)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	26,290	5.52
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	21,826	4.58
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	9,704	2.04
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
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	6,740	1.42
株式会社大林組	大阪府大阪市中央区北浜東4番33号	6,527	1.37
MELLON BANK, N. A. AS AGENT FOR ITS CLIENT MELLON OMNIBUS US PENSION (常任代理 人 株式会社みずほコーポレート銀 行)	ONE BOSTON PLACE BOSTON, MA 02108	6,224	1.31
計		112,850	23.70

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成22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1,858,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,716,000	472,716	
単元未満株式	普通株式 1,511,978		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		472,716	

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式842株が含まれております。

【自己株式等】

平成22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	1,858,000		1,858,000	0.39
計		1,858,000		1,858,000	0.39

(9) 【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	33,128	54,682
当期間における取得自己株式	3,615	6,544

(注) 当期間における取得自己株式には、平成22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)	2,471	3,109		
保有自己株式数	1,858,842		1,862,457	

(注) 1 当期間におけるその他には、平成22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22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。

当期は、増収の一方、営業・経常減益となりましたが、経常利益は4期連続で1,000億円超を維持することができましたので、安定した配当の継続に重きをおいて、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。中間配当金は1株につき10円を実施いたしましたので、年間配当金は、前期と同様1株につき20円となりました。

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とおりであります。

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21年11月5日取締役会	4,742	10
平成22年6月29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73期	第74期	第75期	第76期	第77期
決算年月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月	平成21年3月	平成22年3月
最高(円)	3,260	5,270	4,940	2,875	2,165
最低(円)	1,132	2,430	1,432	791	1,100

(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21年 10月	11月	12月	平成22年 1月	2月	3月
最高(円)	1,843	1,741	1,819	1,839	1,670	1,818
最低(円)	1,536	1,366	1,444	1,603	1,522	1,552

(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
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	17
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	31
代表取締役		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 経営会議特別委員(現在) 平成22年4月	(注)2	14

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	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 平成22年4月 財務本部長（現在） 代表取締役（現在） 平成22年6月	(注) 2	13
代表取締役	ビル事業本部長	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 平成21年6月 取締役 平成21年9月 ビル事業本部長（現在） 代表取締役（現在） 平成22年6月	(注) 2	3
代表取締役	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 代表取締役（現在） 平成22年6月	(注) 2	4
取締役	住宅再生事業本部長	小澤 覚	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 平成21年6月 取締役（現在） 平成22年4月 住宅再生事業本部長（現在）	(注) 2	3
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)1,3	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)1,4	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)4	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)1,4	0
計						157

- (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、小野寺研一、鶴田哲郎、中村芳文、竹村信昭、仁島浩順、小林正人、小澤覚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 監査役圓田直人の任期は、平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成26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。
- 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。

上席執行役員代阪孝博、同塩島高雄、同齋藤隆、同高橋正行、同小川正氣、同上坊勇、同坂本善信、同伊藤公二、同田中俊和、同岩本雅千、執行役員安田良雄、同和泉沢忠晴、同大河原清、同依田和男、同遠藤史能、同神谷光次、同照井通恒、同宅泰雄、同尾台賀幸、同橋爪弘幸、同片山久壽、同加藤安史、同山本直人、同青木斗益、同香月秋裕、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、同熊谷彰二、同中野誠、同川村智弘、同岡田時之、同雨宮竜三、同高橋克展の36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諸施策を講じております。

#### 企業統治の体制の概要等

##### 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、監査役は5名、うち3名を社外監査役とし、監査体制の充実を図っております。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、監査役小林邦雄氏は、長年にわたり当社の経理部長を務めており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

##### ニ．内部監査体制等

内部監査部門としてコンプライアンス部（人員6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、コンプライアンス部より監査役および会計監査人への監査結果の報告や相互の意見交換を適宜行うこと等により、コンプライアンス部、監査役および会計監査人は、三者の監査の充実および効率化を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

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．社外監査役

社外監査役の3名はいずれも、他社で経営に携わった豊富な経験を有し、人格、識見とも当社監査役として適任と判断して選任しており、当社との間には、特別の利害関係はありません。社外監査役は、ガバナンス上、会社から独立して、業務執行担当者の影響を受けず客観的な意見を表明する役割を果たしており、他の監査役、コンプライアンス部、会計監査人と適宜意見交換を行うなど、相互に連携して監査の充実を図るとともに、内部統制に係る社内各部門に対し、適宜、助言、指導等を行っております。

##### ヘ．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：山元太志、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

ト. 現状の体制を採用する理由

当社の事業特性等から、事業内容に精通した取締役で構成する現在の取締役会が、重要な経営事項の決定や、各取締役の業務執行の監督を行うのに最も適しており、かつ現状十分に機能していると判断しております。また、ガバナンスの維持確保は、監査役会を始めとする経営監視機能の充実に、適切な情報開示により図られるものであり、現在の監査役5名、うち社外監査役3名による監査役の体制等により、十分に機能していると判断しております。

#### 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

## イ. 役員報酬制度の概要

平成16年6月29日開催の定時株主総会決議により、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業績連動型報酬制度を導入し、取締役報酬の年間総額（7月から翌年6月まで）は、前連結会計年度の連結経常利益の1%と定められております。

また、業務執行から独立した立場である監査役は固定報酬としており、平成11年6月29日開催の定時株主総会決議により月額650万円以内と定められております。

## ロ. 役員区分ごとの報酬等の総額及び員数

区分	員数	報酬等の総額	報酬等の種類別の総額			
			基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金
	名	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
取締役	12	1,164	1,164	-	-	-
監査役 (社外監査役を除く)	2	30	30	-	-	-
社外役員	4	39	39	-	-	-
合計	18	1,234	1,234	-	-	-

社外取締役はおりません。

上記の取締役の報酬等の総額は、当期に全額が各取締役へ支給される訳ではありません。各取締役に報酬として当期に支給される総額は全体の5割前後で、それ以外は取締役が退任したときの一時金の支給、退任後に相談役や顧問等に就く者に支給する給与、さらには将来業績悪化による取締役報酬の減少補填などに備えて、翌期以降に支給が繰り延べられます。この繰り延べられた部分については、支給時期および取締役ごとの受取り額が決められませんので、将来支給された時点または支給されることが確定した時点で、役員ごとの報酬等の算定の対象になります。

## ハ. 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者がいないため、記載しておりません。

## 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。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 193銘柄  
貸借対照表計上額の合計額 143,409百万円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式のうち、当事業年度における貸借対照表計上額が資本金額の100分の1を超える銘柄（非上場株式を除く）

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
住友信託銀行(株)	14,041,020	7,694	取引関係の強化・円滑化
大東建託(株)	1,606,700	7,246	取引関係の強化・円滑化
(株)住友倉庫	15,708,840	6,519	取引関係の強化・円滑化
ダイキン工業(株)	1,656,400	6,335	取引関係の強化・円滑化
ユニ・チャーム(株)	616,900	5,570	取引関係の強化・円滑化
清水建設(株)	10,738,000	4,187	取引関係の強化・円滑化
(株)大林組	9,159,000	3,800	取引関係の強化・円滑化
中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,613	取引関係の強化・円滑化
ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	2,534	取引関係の強化・円滑化
(株)ツムラ	791,500	2,148	取引関係の強化・円滑化
日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,132	取引関係の強化・円滑化
新日本製鐵(株)	5,470,000	2,007	取引関係の強化・円滑化
スルガ銀行(株)	2,380,000	1,989	取引関係の強化・円滑化
(株)奥村組	6,050,000	1,978	取引関係の強化・円滑化
アサヒビール(株)	1,107,000	1,940	取引関係の強化・円滑化
鹿島建設(株)	7,626,000	1,746	取引関係の強化・円滑化
住友電気工業(株)	1,463,200	1,676	取引関係の強化・円滑化
(株)東京スタイル	2,552,000	1,658	取引関係の強化・円滑化
みずほ証券(株)	5,548,000	1,642	取引関係の強化・円滑化
富士機械製造(株)	906,300	1,523	取引関係の強化・円滑化
NEC ネットズエスアイ(株)	1,200,000	1,486	取引関係の強化・円滑化
(株)長谷工コーポレーション	17,000,000	1,479	取引関係の強化・円滑化
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,420	取引関係の強化・円滑化

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表 計上額 (百万円)	保有目的
(株)三井住友フィナンシャルグループ	459,198	1,418	取引関係の強化・円滑化
関西電力(株)	650,300	1,392	取引関係の強化・円滑化
(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809,590	1,376	取引関係の強化・円滑化
(株)マキタ	441,000	1,358	取引関係の強化・円滑化
久光製薬(株)	376,700	1,309	取引関係の強化・円滑化
住友商事(株)	1,185,425	1,274	取引関係の強化・円滑化
東京ガス(株)	3,068,000	1,264	取引関係の強化・円滑化
(株)東芝	2,613,000	1,262	取引関係の強化・円滑化
(株)ダスキン	749,600	1,246	取引関係の強化・円滑化

(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	102	11
連結子会社	83	-	73	-
計	197	12	175	11

【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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21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21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21年3月31日まで)および当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22年3月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)および当事業年度(平成21年4月1日から平成22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。

### 3 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、財務諸表を適正に作成できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催する研修会への参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	124,894	149,312
受取手形及び営業未収入金	11,559	17,232
有価証券	2	2,704
販売用不動産エクイティ	1, 3 50,085	1, 3 62,885
販売用不動産	5 262,871	5 240,517
仕掛販売用不動産	5 249,662	5 276,416
未成工事支出金	4,555	3,673
その他のたな卸資産	6 1,794	6 1,264
繰延税金資産	10,569	13,743
その他	44,555	35,625
貸倒引当金	734	681
流動資産合計	759,815	802,692
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2, 5 464,693	2, 5 523,544
減価償却累計額	166,766	182,666
建物及び構築物（純額）	297,927	340,878
土地	2, 5 1,438,070	2, 5 1,490,605
リース資産	868	1,221
減価償却累計額	153	411
リース資産（純額）	715	809
建設仮勘定	5 61,823	5 60,050
その他	2, 5 15,844	2, 5 17,740
減価償却累計額	12,973	13,673
その他（純額）	2,871	4,067
有形固定資産合計	1,801,408	1,896,411
無形固定資産		
借地権	50,207	50,243
その他	1,456	1,119
無形固定資産合計	51,663	51,362
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 4 188,710	1, 4 222,666
長期貸付金	3,262	3,390
敷金及び保証金	170,089	166,570
繰延税金資産	17,856	8,801
その他	28,187	31,161
貸倒引当金	14,582	14,960
投資その他の資産合計	393,523	417,630
固定資産合計	2,246,595	2,365,405
資産合計	3,006,411	3,168,097

	前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び営業未払金	39,691	54,170
短期借入金	270,970	230,250
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 120,410	<sup>2</sup> 193,621
コマーシャル・ペーパー	174,900	97,975
1年内償還予定の社債	40,000	80,000
未払法人税等	17,317	20,902
預り金	173,179	187,537
賞与引当金	2,789	2,759
その他	59,945	78,009
流動負債合計	899,202	945,225
固定負債		
社債	330,000	340,000
長期借入金	911,347	<sup>2</sup> 993,320
退職給付引当金	4,987	4,969
役員退職慰労引当金	209	186
預り敷金及び保証金	179,227	171,308
長期預り金	221,252	199,017
その他	5,760	6,670
固定負債合計	1,652,784	1,715,472
負債合計	2,551,986	2,660,697
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金	132,749	132,748
利益剰余金	208,457	248,835
自己株式	3,493	3,543
株主資本合計	460,519	500,846
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,772	3,393
繰延ヘッジ損益	2,317	2,590
為替換算調整勘定	5,761	5,965
評価・換算差額等合計	23,852	11,949
少数株主持分	17,757	18,503
純資産合計	454,425	507,400
負債純資産合計	3,006,411	3,168,097

## 【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業収益	695,239	719,635
営業原価	1 496,546	1 534,269
売上総利益	198,693	185,366
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	13,122	11,982
従業員給料及び手当	21,454	21,468
賞与引当金繰入額	512	481
退職給付費用	334	350
役員退職慰労引当金繰入額	29	21
貸倒引当金繰入額	646	872
その他	2 16,228	2 16,208
販売費及び一般管理費合計	52,327	51,386
営業利益	146,366	133,979
営業外収益		
受取利息	681	221
受取配当金	3,053	2,338
為替差益	203	72
その他	445	557
営業外収益合計	4,384	3,190
営業外費用		
支払利息	28,629	28,637
コマーシャル・ペーパー利息	1,770	1,175
賃貸事業匿名組合配当金	3,134	2,943
その他	3,634	3,948
営業外費用合計	37,168	36,705
経常利益	113,581	100,464
特別利益		
固定資産売却益	3 9	3 52
賃借料精算益	-	4 644
投資有価証券売却益	28	1
受取補償金	-	147
過年度損益修正益	5 1,023	-
その他	4	160
特別利益合計	1,065	1,006
特別損失		
たな卸資産評価損	6 13,769	-
減損損失	7 165	7 7,826
固定資産売却損	8 656	-
固定資産除却損	9 1,035	9 93
投資有価証券評価損	14,188	1,837
投資有価証券売却損	235	56
関係会社株式評価損	3,545	10
過年度工事補修費	10 1,641	-
その他	157	439
特別損失合計	35,393	10,262
税金等調整前当期純利益	79,253	91,207
法人税、住民税及び事業税	29,361	35,136
法人税等調整額	2,685	1,805
法人税等合計	32,047	36,942

少数株主利益	1,001	1,603
当期純利益	46,205	52,662

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
前期末残高	132,759	132,749
当期変動額		
自己株式の処分	9	1
当期変動額合計	9	1
当期末残高	132,749	132,748
<b>利益剰余金</b>		
前期末残高	176,228	208,457
当期変動額		
連結範囲の変動	4,486	2,799
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,205	52,662
当期変動額合計	32,229	40,377
当期末残高	208,457	248,835
<b>自己株式</b>		
前期末残高	2,746	3,493
当期変動額		
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	96	4
当期変動額合計	746	49
当期末残高	3,493	3,543
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	429,046	460,519
当期変動額		
連結範囲の変動	4,486	2,799
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,205	52,662
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	86	3
当期変動額合計	31,473	40,326
当期末残高	460,519	500,846

	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	2,870	15,772
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,643	12,379
当期変動額合計	18,643	12,379
当期末残高	15,772	3,393
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	2,251	2,317
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	66	272
当期変動額合計	66	272
当期末残高	2,317	2,590
<b>為替換算調整勘定</b>		
前期末残高	2,241	5,761
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,520	204
当期変動額合計	3,520	204
当期末残高	5,761	5,965
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	1,622	23,852
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,229	11,902
当期変動額合計	22,229	11,902
当期末残高	23,852	11,949
<b>少数株主持分</b>		
前期末残高	19,911	17,757
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,154	746
当期変動額合計	2,154	746
当期末残高	17,757	18,503
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	447,335	454,425
当期変動額		
連結範囲の変動	4,486	2,799
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,205	52,662
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	86	3
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	24,383	12,648
当期変動額合計	7,090	52,974
当期末残高	454,425	507,400

## 【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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	79,253	91,207
減価償却費	17,885	18,064
減損損失	165	7,826
貸倒引当金の増減額（ は減少）	1,085	325
退職給付引当金の増減額（ は減少）	341	17
たな卸資産評価損	13,769	-
固定資産売却損益（ は益）	646	52
固定資産除却損	1,035	93
投資有価証券売却損益（ は益）	206	54
投資有価証券評価損益（ は益）	14,188	1,837
関係会社株式評価損	3,545	10
受取利息及び受取配当金	3,735	2,559
支払利息	*2 30,399	*2 29,812
販売用不動産エクイティの増減額（ は増加）	11,090	12,800
売上債権の増減額（ は増加）	2,519	5,671
たな卸資産の増減額（ は増加）	106,777	5,189
営業貸付金の増減額（ は増加）	3,107	603
仕入債務の増減額（ は減少）	611	14,478
前受金の増減額（ は減少）	2,509	10,876
その他	25,449	7,542
小計	10,813	156,441
利息及び配当金の受取額	3,734	2,559
利息の支払額	30,637	29,141
法人税等の支払額	36,583	36,057
営業活動によるキャッシュ・フロー	52,673	93,801
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	84,620	114,059
有形固定資産の売却による収入	20,244	54
投資有価証券の取得による支出	16,586	15,242
投資有価証券の売却による収入	17,657	2,713
敷金及び保証金の差入による支出	3,231	1,445
敷金及び保証金の回収による収入	12,708	4,125
預り敷金及び保証金の返還による支出	15,059	23,318
預り敷金及び保証金の受入による収入	22,211	15,381
共同投資事業出資預託金の受入による収入	47,455	30,906
共同投資事業出資預託金の返還による支出	112,335	65,486
その他	1,409	1,220
投資活動によるキャッシュ・フロー	110,146	167,592



	前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（ は減少）	75,250	40,720
コマーシャル・ペーパーの増減額（ は減少）	86,400	76,924
社債の発行による収入	-	90,000
社債の償還による支出	15,000	40,000
長期借入れによる収入	135,700	279,000
長期借入金の返済による支出	99,756	123,816
自己株式の純増減額（ は増加）	755	51
配当金の支払額	9,489	9,485
少数株主への配当金の支払額	1,018	848
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）	1,137	6,710
その他	963	14,572
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>173,431</b>	<b>98,437</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,149	229
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	9,461	24,416
現金及び現金同等物の期首残高	116,535	124,896
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	479	1
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	*1 124,896	*1 149,315

【連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項】

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<p>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は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 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>(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</p> <p>(1) 持分法を適用した関係会社はありません。</p> <p>(2) 泉開発(株)ほかの非連結子会社および住友都市開発(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</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は23社であります。 主要な連結子会社名は、「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、印西開発(株)を連結の範囲に含めております。 また、住友不動産ホーム(株)、ケイエステクノ(株)は清算終了したため、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 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(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20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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おります。)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(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>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>前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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（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。 無形固定資産（リース資産を除く） 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。 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。 投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 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。 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。 退職給付引当金 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、計上しております。 なお、数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p>	<p>(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） 同左</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 同左</p> <p>投資その他の資産 同左</p> <p>(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金 同左</p> <p>賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</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>(4)</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。 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                      外貨建予定取引 通貨スワップ                      借入金および預り金 金利スワップ                      借入金および預り金</p> <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。 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」を含む)に計上し、5年間で均等償却を行っております。</p> <p>5 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 金額が僅少なもののれんについては、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>	<p>役員退職慰労引当金 同左</p> <p>(4) 収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の現実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <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>

## 【会計処理の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当連結会計年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当連結会計年度に着手した工事契約から、当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当連結会計年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(金融商品に関する会計基準)</p> <p>当連結会計年度より「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる総資産への影響は軽微であり、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益への影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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せん。</p>	

【注記事項】

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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;">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 border="1" 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 border="1" 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 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 border="1" 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 (内 関係会社分)</td> <td style="text-align: right;">59 ( )</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 手付金等保証委託契約により、共同事業者が保証機関に対して負担する求償債務に対する保証であります。</p> <p>2 (注)1を除く保証は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	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 (内 関係会社分)	59 ( )	<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;">2,874百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,174百万円</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 border="1" 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;">13,114</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;">111</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">40,952</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table border="1" 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;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">24,000</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、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109,271百万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5,716百万円、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3,646百万円振り替えました。</p> <p>6 その他のたな卸資産の内訳は、未成業務支出金1,152百万円、商品59百万円、貯蔵品52百万円であります。</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 border="1" 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;">68</td> </tr> <tr> <td>その他(注)1</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計 (内 関係会社分)</td> <td style="text-align: right;">72 ( )</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)1 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。</p> <p>2 (注)1を除く保証は、いずれも金融機関借入金に対するものであります。</p>	販売用不動産エクイティ	300百万円	投資有価証券(株式)	2,874百万円		3,174百万円	科目	金額(百万円)	建物及び構築物	13,114	土地	27,726	有形固定資産「その他」	111	計	40,952	科目	金額(百万円)	1年内返済予定の長期借入金	1,750	長期借入金	22,250	計	24,000	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者	68	その他(注)1	3	計 (内 関係会社分)	72 ( )
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 (内 関係会社分)	59 ( )																																																														
販売用不動産エクイティ	300百万円																																																														
投資有価証券(株式)	2,874百万円																																																														
	3,174百万円																																																														
科目	金額(百万円)																																																														
建物及び構築物	13,114																																																														
土地	27,726																																																														
有形固定資産「その他」	111																																																														
計	40,952																																																														
科目	金額(百万円)																																																														
1年内返済予定の長期借入金	1,750																																																														
長期借入金	22,250																																																														
計	24,000																																																														
相手先	保証金額 (百万円)																																																														
住宅ローン利用者	68																																																														
その他(注)1	3																																																														
計 (内 関係会社分)	72 ( )																																																														



## (連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																																
<p>1 ー</p> <p>2 一般管理費に含まれる研究開発費総額17百万円</p> <p>3 「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>4 ー</p> <p>5 「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>6 「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> <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> <p>8 「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>9 「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>10 「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	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	<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下げ後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 13,145百万円</p> <p>2 ー</p> <p>3 同左</p> <p>4 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が不要となった借地料の精算益であります。</p> <p>5 ー</p> <p>6 ー</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;">開発用土地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都 台東区他</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">附帯設備 利用権</td> <td style="text-align: center;">無形固定資産</td> <td style="text-align: center;">新潟県 南魚沼市</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">遊休資産</td> <td style="text-align: center;">土地建物等</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;">賃貸資産</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;">3</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等の理由により、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（7,826百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,303百万円、無形固定資産488百万円、建物及び構築物他34百万円であります。</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または取引事例を勘案して算定しております。</p> <p>8 ー</p> <p>9 同左</p> <p>10 ー</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 台東区他	7	附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1	遊休資産	土地建物等	神奈川県 藤沢市	1	賃貸資産	土地	東京都 世田谷区他	3
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																														
開発用土地	土地	東京都 台東区他	7																														
附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1																														
遊休資産	土地建物等	神奈川県 藤沢市	1																														
賃貸資産	土地	東京都 世田谷区他	3																														

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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)	1,828	33	2	1,858

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加33千株は、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2千株は、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	110,395,584	-	35,675,784	74,719,800	-
合計			110,395,584	-	35,675,784	74,719,800	-

(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減少は、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21年6月26日 定時株主総会	普通株式	4,742	10	平成21年3月31日	平成21年6月29日
平成21年11月5日 取締役会	普通株式	4,742	10	平成21年9月30日	平成21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22年6月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,742	10	平成22年3月31日	平成22年6月30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20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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 (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> <p>2 —</p>	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	<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 (平成22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;">149,312百万円</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;">149,315百万円</td> </tr> </table> <p>2 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せん。</p>	現金及び預金勘定	149,312百万円	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	149,315百万円
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												
現金及び預金勘定	149,312百万円												
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	149,315百万円												

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)				当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																											
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				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	5,268	3,795	1,472	建物及び構築物	4,502	3,867	635																								
その他	1,935	1,168	767	その他	1,446	943	502																								
合計	7,203	4,963	2,240	合計	5,949	4,810	1,138																								
<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> <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> <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	<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> <tr> <td>1年内</td> <td>736百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>401百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,138百万円</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> <tr> <td>支払リース料</td> <td>1,023百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,023百万円</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	736百万円	1年超	401百万円	合計	1,138百万円	支払リース料	1,023百万円	減価償却費相当額	1,023百万円				
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																														
1年内	736百万円																														
1年超	401百万円																														
合計	1,138百万円																														
支払リース料	1,023百万円																														
減価償却費相当額	1,023百万円																														
<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>6,245百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>14,359百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,604百万円</td> </tr> </table> <p>(貸手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>124百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>167百万円</td> </tr> </table>				1年内	6,245百万円	1年超	14,359百万円	合計	20,604百万円	1年内	43百万円	1年超	124百万円	合計	167百万円	<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>4,347百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,609百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,956百万円</td> </tr> </table> <p>(貸手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>28,331百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>29,940百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>58,271百万円</td> </tr> </table>				1年内	4,347百万円	1年超	21,609百万円	合計	25,956百万円	1年内	28,331百万円	1年超	29,940百万円	合計	58,271百万円
1年内	6,245百万円																														
1年超	14,359百万円																														
合計	20,604百万円																														
1年内	43百万円																														
1年超	124百万円																														
合計	167百万円																														
1年内	4,347百万円																														
1年超	21,609百万円																														
合計	25,956百万円																														
1年内	28,331百万円																														
1年超	29,940百万円																														
合計	58,271百万円																														

(金融商品関係)

当連結会計年度（自平成21年4月1日至平成22年3月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入、社債やコマーシャル・ペーパーの発行によって行う方針であります。デリバティブについては、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。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形および営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、主に預り敷金を収受することによりリスクを回避しております。

有価証券および投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

販売用不動産エクイティは、資産流動化法に基づく特定目的会社に対する優先出資であり、発行体の信用リスクに晒されておりますが、発行体の財務状況等を定期的に把握しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件に係る預託であり、取引先企業等の信用リスクに晒されております。

また、取引先等に対し貸付を行っており、貸付先に対する信用リスクに晒されておりますが、主要な当該貸付先の財務状況および資金使途等を貸付後も定期的に把握しております。

営業債務である支払手形及び営業未払金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。

借入金、社債、コマーシャル・ペーパーおよび預り金の一部のうち変動金利であるものは金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部についてはデリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、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及び通貨スワップを付しております。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。また、当社グループの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。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、取引の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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

また、(デリバティブ取引関係)注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日（当期の連結決算日）における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません（注2）参照）。

（単位：百万円）

	連結貸借対照表 計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	149,312	149,312	
(2) 受取手形及び営業未収入金	17,232		
貸倒引当金(*1)	104		
	17,127	17,127	
(3) 有価証券および投資有価証券			
其他有価証券	134,569	134,569	
(4) 長期貸付金(*2)	3,445	3,551	106
(5) 敷金及び保証金			
満期保有目的の債券	1,263	1,278	14
資産計	305,720	305,840	120
(1) 支払手形及び営業未払金	54,170	54,170	
(2) 短期借入金	230,250	230,250	
(3) 1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	1,186,941	1,200,268	13,327
(4) コマーシャル・ペーパー	97,975	97,975	
(5) 1年内償還予定の社債および社債	420,000	424,749	4,749
(6) 預り金(*3)	19,000	19,000	
(7) 長期預り金(*3)	66,000	66,000	
負債計	2,074,336	2,092,413	18,076
デリバティブ取引(*4)			
ヘッジ会計が適用されていないもの			
ヘッジ会計が適用されているもの	(4,278)	(4,278)	
デリバティブ取引計	(4,278)	(4,278)	

(\*1) 受取手形及び営業未収入金に対応する個別貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 一年内回収予定の貸付金（貸借対照表上、流動資産の「その他」）が一部含まれております。

(\*3) 金融負債の範囲に含まれる部分を開示しております。

(\*4) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び営業未収入金

相手先の信用状態が契約後大きく異なっていない限り、回収期間等から時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、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、回収見込額に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は連結決算日における貸借対照表価額から現在の貸倒見積高を控除した金額に近似しており、当該価額をもって時価としております。

(3) 有価証券および投資有価証券

これらの時価については、上場株式は取引所の価格によっております。債券のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、満期までの期間および信用リスクを加味した利率により割り引いた現在価値によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

(4) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 敷金及び保証金

これらの時価については、取引先金融機関から提示された価格等によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項は（有価証券関係）の注記を参照下さい。

## 負債

- (1) 支払手形及び営業未払金、(2) 短期借入金および (4) コマーシャル・ペーパー  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。
- (3) 1年内返済予定の長期借入金および長期借入金  
借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。変動金利による借入金の一部は、金利スワップの特例処理の対象とされており（デリバティブ取引関係）注記参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。
- (5) 1年内償還予定の社債および社債  
社債の時価については、市場価格によっております。
- (6) 預り金および(7)長期預り金  
預り金および長期預り金の時価については、変動金利であることから短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行後大きく異なっていないため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

## デリバティブ取引

（デリバティブ取引関係）の注記を参照下さい。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品（単位：百万円）

区分	連結貸借対照表計上額
子会社・関連会社株式(*1)	2,874
非上場株式(*1)	15,985
優先出資証券等(*1)	33,824
匿名組合出資等(*1)	38,117
販売用不動産エクイティ(*2)	62,885
敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く)(*3)	165,306
預り敷金及び保証金(*4)	171,308

- (\*1)これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (3)有価証券および投資有価証券」には含めておりません。
- (\*2)販売用不動産エクイティについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。
- (\*3)敷金及び保証金(満期保有目的の債券を除く)については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「資産 (5)敷金及び保証金」には含めておりません。
- (\*4)預り敷金及び保証金については、残存期間を特定できず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額（単位：百万円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	149,312	-	-	-
受取手形及び営業未収入金	16,287	944	-	-
有価証券および投資有価証券 その他有価証券のうち 満期があるもの(社債)	2,700	400	1,400	-
長期貸付金	55	3,390	-	-
敷金及び保証金 満期保有目的の債券(国債)	195	1,095	-	-
合計	168,550	5,830	1,400	-

(注4) 社債、長期借入金およびその他の有利子負債の返済予定額（単位：百万円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	230,250	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金 および長期借入金	193,621	283,072	214,503	143,432	146,308	206,005
コマーシャル・ペーパー	97,975	-	-	-	-	-
1年内償還予定の社債および社債	80,000	90,000	90,000	70,000	80,000	10,000
預り金	19,000	-	-	-	-	-
長期預り金	-	66,000	-	-	-	-
合計	620,846	439,072	304,503	213,432	226,308	216,005



(有価証券関係)

前連結会計年度(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「敷金及び保証金」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	-

当連結会計年度(平成22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)	1,249	1,263	14
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)	14	14	0
合計	1,263	1,278	14

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「敷金及び保証金」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	連結貸借対照表計上額 (百万円)	取得原価 (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	62,491	42,831	19,659
その他	3,343	3,326	17
小計	65,835	46,157	19,677
連結貸借対照表計上額が取得原価 を超えないもの			
株式	65,986	91,250	25,264
その他	2,748	2,888	139
小計	68,734	94,139	25,404
合計	134,569	140,297	5,727

(注) 投資有価証券について、1,837百万円(その他有価証券で時価のある株式1,837百万円)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

種類	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)
株式	53	1	56
合計	53	1	56

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成20年4月1日至平成21年3月31日)

1 取引の状況に関する事項

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

2 取引の時価等に関する事項

(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。

(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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日至平成22年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当するものではありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 通貨関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	為替予約取引 米ドル受取・円支払	外貨建予定取引	1,271		50
	通貨スワップ取引 米ドル受取・円支払		8,672		339
合計			9,943		389

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(2) 金利関連

(単位：百万円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等	うち1年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金 および預り金	254,000	245,000	4,667
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	562,397	437,745	(*)

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(\*) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

[次へ](#)

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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>    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> <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>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> <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 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>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%</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 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 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%	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>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7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22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;">7,663百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,864百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">4,798百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">170百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">4,969百万円</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;">4,969百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p> <p>3 退職給付費用に関する事項(自平成21年4月1日 至 平成22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;">517百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">147百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">51百万円</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;">173百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">787百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ その他</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付費用(ホ+ヘ)</td> <td style="text-align: right;">1,107百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金75百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p> <p>3 同左</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;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">同左</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 退職給付債務	7,663百万円	ロ 年金資産	2,864百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,798百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	170百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	4,969百万円	ヘ 前払年金費用	- 百万円	ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,969百万円	イ 勤務費用(注)2	517百万円	ロ 利息費用	147百万円	ハ 期待運用収益	51百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	173百万円	ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	787百万円	ヘ その他	320百万円	ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,107百万円	イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左	ロ 割引率	同左	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 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 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%																																																																												
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 退職給付債務	7,663百万円																																																																												
ロ 年金資産	2,864百万円																																																																												
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	4,798百万円																																																																												
ニ 未認識数理計算上の差異	170百万円																																																																												
ホ 連結貸借対照表計上額																																																																													
純額(ハ+ニ)	4,969百万円																																																																												
ヘ 前払年金費用	- 百万円																																																																												
ト 退職給付引当金(ホ-ヘ)	4,969百万円																																																																												
イ 勤務費用(注)2	517百万円																																																																												
ロ 利息費用	147百万円																																																																												
ハ 期待運用収益	51百万円																																																																												
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	173百万円																																																																												
ホ 小計(イ+ロ+ハ+ニ)	787百万円																																																																												
ヘ その他	320百万円																																																																												
ト 退職給付費用(ホ+ヘ)	1,107百万円																																																																												
イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																																																												
ロ 割引率	同左																																																																												
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21年3月31日)	当連結会計年度 (平成22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
その他有価証券評価差額金	減損損失
税務上の繰越欠損金	税務上の繰越欠損金
減損損失	販売用不動産評価損
退職給付引当金	その他有価証券評価差額金
販売用不動産評価損	退職給付引当金
繰延ヘッジ損益	未払事業税・事業所税
未払事業税・事業所税	繰延ヘッジ損益
関係会社株式評価損	未実現利益の消去
未実現利益の消去	賞与引当金
その他	その他
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金負債	繰延税金負債
圧縮記帳積立金	圧縮記帳積立金
その他	繰延ヘッジ損益
繰延税金負債合計	繰延税金負債合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
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。	平成22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	流動資産 繰延税金資産
固定資産 繰延税金資産	固定資産 繰延税金資産
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

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22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	291,419	219,661	156,230	44,121	8,202	719,635		719,635
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,113		1,983	499	4,539	9,135	(9,135)	
計	293,533	219,661	158,213	44,620	12,741	728,771	(9,135)	719,635
営業費用	195,915	200,069	141,132	33,866	11,879	582,862	2,793	585,656
営業利益	97,618	19,592	17,081	10,754	862	145,908	(11,929)	133,979
資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	2,088,000	712,844	11,233	13,737	46,626	2,872,442	295,655	3,168,097
減価償却費	16,725	82	312	257	81	17,459	605	18,064
減損損失	5,912	1,865	48			7,826		7,826
資本的支出	105,994	13,038	216	82	142	119,474	498	119,972

(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11,714百万円、当連結会計年度11,462百万円であり、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279,927百万円、当連結会計年度329,905百万円であり、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。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで)および当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22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20年4月1日から平成21年3月31日まで)および当連結会計年度(平成21年4月1日から平成22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。

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当連結会計年度(自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸オフィスや賃貸住宅等を所有しております。なお、国内の賃貸オフィスの一部については、当社及び一部の子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額			当連結会計年度の 時価
	前連結会計年度末 残高	当連結会計年度 増減額	当連結会計年度末 残高	
賃貸等不動産	1,738,117	95,363	1,833,481	2,350,809
賃貸等不動産として 使用される部分を含む不動産	64,895	169	65,065	107,310

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 当期増減額のうち主な増減額は次のとおりであります。

増加 不動産取得 115,584百万円、販売用不動産からの振替5,716百万円、新規連結 2,344百万円

減少 販売用不動産への振替 3,430百万円、減損損失 7,267百万円

(注3) 当期連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	賃貸収益	賃貸費用	差額
賃貸等不動産	138,702	69,740	68,961
賃貸不動産として 使用される部分を含む不動産	8,905	5,650	3,254

(注) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(賃借料、減価償却費、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。

(追加情報)

当連結会計年度から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等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23号 平成20年11月28日)を適用しております。

## (開示対象特別目的会社関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度（自平成21年4月1日至平成22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22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22年3月末日において、投資残高のある特別目的会社は26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	687,896	借入金等（注1）	577,815
その他	44,184	優先資本金等（注2）	112,027
		その他	42,239
合計	732,081	合計	732,081

（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、2（注1）をご参照下さい。

（注3）開示対象特別目的会社が所有する賃貸等不動産の開示対象特別目的会社における貸借対照表計上額および当連結会計年度末の時価は、次のとおりであります。

（単位：百万円）

開示対象特別目的会社貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
687,896	1,134,664

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1）	137,439	営業収益（注2） 営業外収益（注3）	16,663 62
不動産賃借（注4）		営業原価	41,225
管理業務等受託（注5）		営業収益	572
不動産売買（注6）	24,483		

（注1）投資有価証券等の当連結会計年度末残高の内訳は、有価証券2,702百万円、投資有価証券72,152百万円、販売用不動産エクイティ62,585百万円であり、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2）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3）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4）当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

（注5）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6）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20年4月1日 至平成21年3月31日)		当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1株当たり純資産	920.74円	1株当たり純資産	1,030.93円
1株当たり当期純利益	97.39円	1株当たり当期純利益	111.04円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86.30円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	92.11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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(百万円)	46,205	52,662
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)	46,205	52,662
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,416	474,245
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)	1,374	1,186
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,374)	(1,186)
普通株式増加数(千株)	76,923	110,395
(うち新株予約権(千株))	(76,923)	(110,395)
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)

前連結会計年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)														
	<p>平成22年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。</p> <p>(1) 第73回無担保社債</p> <table border="0"> <tr> <td>発行会社</td> <td>住友不動産(株)</td> </tr> <tr> <td>発行総額</td> <td>30,000百万円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>額面100円につき金100円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年0.96%</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成22年4月30日</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成27年4月30日</td> </tr> <tr> <td>資金の用途</td> <td>社債償還資金</td> </tr> </table>	発行会社	住友不動産(株)	発行総額	30,000百万円	発行価額	額面100円につき金100円	利率	年0.96%	払込期日	平成22年4月30日	償還期限	平成27年4月30日	資金の用途	社債償還資金
発行会社	住友不動産(株)														
発行総額	30,000百万円														
発行価額	額面100円につき金100円														
利率	年0.96%														
払込期日	平成22年4月30日														
償還期限	平成27年4月30日														
資金の用途	社債償還資金														

## 【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49回 国内 普通社債	平成16年 4月30日	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 (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	-	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 (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 (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
	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

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
	第67回 国内 普通社債	平成21年 7月23日	-	10,000	年2.5	なし	平成31年 7月23日
	第68回 国内 普通社債	平成21年 10月13日	-	20,000	年1.81	なし	平成26年 10月10日
	第69回 国内 普通社債	平成21年 11月4日	-	10,000	年1.87	なし	平成26年 11月4日
	第70回 国内 普通社債	平成21年 12月21日	-	10,000	年1.48	なし	平成26年 12月19日
	第71回 国内 普通社債	平成22年 2月2日	-	10,000	年1.28	なし	平成27年 2月2日
	第72回 国内 普通社債	平成22年 3月16日	-	30,000	年1.17	なし	平成27年 3月16日
	合計			370,000	420,000 (80,000)		

- (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)
80,000	90,000	90,000	70,000	80,000



【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	270,970	230,250	0.88	
1年以内に返済予定の長期借入金	120,410	193,621	1.02	
1年以内に返済予定のリース債務 (注1)	225	310		
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注2)	911,347	993,320	1.22	平成23年4月28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	541		平成23年4月5日 ~平成27年6月30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)	174,900	97,975	0.22	
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	19,000	19,000	0.63	
長期預り金(1年超)	66,000	66,000	0.60	平成24年3月30日
合計	1,563,376	1,601,019		

- (注) 1 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、リース債務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	283,072	214,503	143,432	146,308
リース債務	304	150	65	19
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21年4月1日 至平成21年6月30日)	第2四半期 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	第3四半期 (自平成21年10月1日 至平成21年12月31日)	第4四半期 (自平成22年1月1日 至平成22年3月31日)
売上高(百万円)	149,366	180,482	186,912	202,874
税金等調整前 四半期純利益 (百万円)	29,421	27,007	24,186	10,592
四半期純利益 (百万円)	17,000	15,873	14,323	5,465
1株当たり 四半期純利益 (円)	35.85	33.47	30.20	11.52

## 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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	107,392	125,410
受取手形	8	6
営業未収入金	10,593	17,265
有価証券	-	2,702
販売用不動産エクイティ	<sub>2</sub> 50,085	<sub>2</sub> 62,885
販売用不動産	<sub>3</sub> 230,865	<sub>3</sub> 210,035
仕掛販売用不動産	<sub>3</sub> 247,874	<sub>3</sub> 274,157
未成工事支出金	4,415	3,607
前払費用	8,990	9,426
繰延税金資産	8,119	11,174
関係会社短期貸付金	122,099	87,565
その他	12,368	8,909
貸倒引当金	180	52
流動資産合計	802,631	813,093
固定資産		
有形固定資産		
建物	<sub>3</sub> 405,438	<sub>3</sub> 462,675
減価償却累計額	147,433	160,595
建物（純額）	258,004	302,080
構築物	<sub>3</sub> 5,654	<sub>3</sub> 6,256
減価償却累計額	3,533	3,816
構築物（純額）	2,121	2,440
機械及び装置	<sub>3</sub> 7,450	<sub>3</sub> 8,364
減価償却累計額	5,970	6,244
機械及び装置（純額）	1,479	2,120
車両運搬具	48	48
減価償却累計額	41	44
車両運搬具（純額）	7	4
工具、器具及び備品	<sub>3</sub> 5,732	<sub>3</sub> 6,717
減価償却累計額	4,990	5,313
工具、器具及び備品（純額）	741	1,403
土地	<sub>3</sub> 1,276,817	<sub>3</sub> 1,326,407
リース資産	775	903
減価償却累計額	143	348
リース資産（純額）	632	554
建設仮勘定	61,823	<sub>3</sub> 60,050
有形固定資産合計	1,601,627	1,695,061
無形固定資産		
借地権	49,386	49,386
ソフトウェア	215	235
その他	573	84
無形固定資産合計	50,174	49,706

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	1 185,396	1 218,269
関係会社株式	30,907	29,037
長期貸付金	3,259	483
関係会社長期貸付金	25,000	66,905
長期前払費用	2,315	6,028
繰延税金資産	15,314	6,294
敷金及び保証金	165,343	161,746
その他	1,263	765
貸倒引当金	11	11
投資その他の資産合計	428,787	489,517
固定資産合計	2,080,590	2,234,285
資産合計	2,883,221	3,047,378
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	918	-
営業未払金	33,835	49,307
短期借入金	251,500	213,500
1年内返済予定の長期借入金	88,260	189,871
コマーシャル・ペーパー	174,900	97,975
1年内償還予定の社債	40,000	80,000
リース債務	204	237
未払金	432	7,296
未払費用	15,879	14,875
未払法人税等	15,275	16,868
未払消費税等	-	460
前受金	21,671	32,559
未成工事受入金	14,932	14,357
預り金	163,312	173,451
賞与引当金	699	645
その他	2,087	2,007
流動負債合計	823,910	893,413
<b>固定負債</b>		
社債	330,000	340,000
長期借入金	908,347	970,070
リース債務	460	345
退職給付引当金	1,245	1,490
預り敷金及び保証金	178,895	171,438
長期預り金	221,252	199,017
その他	4,596	6,128
固定負債合計	1,644,797	1,688,491
負債合計	2,468,707	2,581,904

	前事業年度 (平成21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	122,805	122,805
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	6	5
資本剰余金合計	132,749	132,748
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	5,507	5,507
<b>その他利益剰余金</b>		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	162,793	201,949
利益剰余金合計	180,486	219,642
自己株式	3,493	3,543
株主資本合計	432,547	471,652
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	15,789	3,409
繰延ヘッジ損益	2,244	2,768
評価・換算差額等合計	18,033	6,178
純資産合計	414,513	465,473
負債純資産合計	2,883,221	3,047,378

## 【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
営業収益		
不動産賃貸事業収益	266,854	262,706
不動産販売事業収益	186,358	212,573
完成工事業収益	137,187	137,895
その他の事業収益	2,477	2,455
営業収益合計	592,878	615,630
営業原価		
不動産賃貸事業原価	167,547	170,629
不動産販売事業原価	<sup>1</sup> 146,386	<sup>1</sup> 184,202
完成工事業原価	102,549	100,089
その他の事業原価	1	0
営業原価合計	416,485	454,921
売上総利益	176,393	160,708
販売費及び一般管理費		
販売手数料	2,563	3,732
広告宣伝費	12,765	11,766
従業員給料手当	16,426	16,543
賞与引当金繰入額	357	338
退職給付費用	266	260
福利厚生費	2,162	2,237
事業所税・外形標準課税	1,170	1,215
減価償却費	296	407
貸倒引当金繰入額	139	10
その他	4,311	4,154
販売費及び一般管理費合計	40,458	40,666
営業利益	135,934	120,042
営業外収益		
受取利息	<sup>2</sup> 2,577	<sup>2</sup> 2,155
受取配当金	<sup>2</sup> 5,408	<sup>2</sup> 4,330
その他	455	612
営業外収益合計	8,441	7,098
営業外費用		
支払利息	22,479	22,681
社債利息	5,714	5,695
賃貸事業匿名組合配当金	3,134	2,943
その他	5,783	4,989
営業外費用合計	37,111	36,310
経常利益	107,264	90,830

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>特別利益</b>		
固定資産売却益	3 9	3 52
投資有価証券売却益	1,078	1
過年度損益修正益	4 987	-
その他	0	-
特別利益合計	2,076	54
<b>特別損失</b>		
たな卸資産評価損	5 13,432	-
減損損失	-	6 7,751
固定資産売却損	7 651	-
固定資産除却損	8 978	8 75
投資有価証券評価損	13,990	1,922
関係会社株式評価損	3,545	10
過年度工事補修費	9 1,641	-
その他	175	718
特別損失合計	34,414	10,477
税引前当期純利益	74,925	80,406
法人税、住民税及び事業税	26,016	29,685
法人税等調整額	2,733	2,080
法人税等合計	28,749	31,765
当期純利益	46,176	48,640

【営業原価明細書】

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)			当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22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	3,890	2.3	人件費	3,289	1.9
諸経費	163,657	97.7	諸経費	167,339	98.1
計	167,547	100	計	170,629	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	13,723百万円		外注管理費	12,504百万円	
光熱水道費	15,381百万円		光熱水道費	13,625百万円	
減価償却費	14,362百万円		減価償却費	15,476百万円	
賃借料	95,344百万円		賃借料	99,993百万円	
租税公課 (主として固定資産税)	6,797百万円		租税公課 (主として固定資産税)	7,921百万円	
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)	137,802	94.1	直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	175,189	95.1
人件費	4,819	3.3	人件費	4,608	2.5
諸経費	3,765	2.6	諸経費	4,404	2.4
計	146,386	100	計	184,202	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	95,010	92.6	直接原価	94,029	93.9
諸経費	7,539	7.4	諸経費	6,060	6.1
計	102,549	100	計	100,089	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	1	100	諸経費	0	100
計	1	100	計	0	100



## 【株主資本等変動計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
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
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
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
<b>その他資本剰余金</b>		
前期末残高	16	6
当期変動額		
自己株式の処分	9	1
当期変動額合計	9	1
当期末残高	6	5
<b>資本剰余金合計</b>		
前期末残高	132,759	132,749
当期変動額		
自己株式の処分	9	1
当期変動額合計	9	1
当期末残高	132,749	132,748
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
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
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>圧縮積立金</b>		
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
<b>繰越利益剰余金</b>		
前期末残高	126,106	162,793
当期変動額		
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,176	48,640
当期変動額合計	36,686	39,155
当期末残高	162,793	201,949

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
<b>利益剰余金合計</b>		
前期末残高	143,799	180,486
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,176	48,640
当期変動額合計	36,686	39,155
当期末残高	180,486	219,642
<b>自己株式</b>		
前期末残高	2,746	3,493
<b>当期変動額</b>		
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	96	4
当期変動額合計	746	49
当期末残高	3,493	3,543
<b>株主資本合計</b>		
前期末残高	396,616	432,547
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,176	48,640
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	86	3
当期変動額合計	35,931	39,104
当期末残高	432,547	471,652
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>		
前期末残高	2,890	15,789
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,680	12,379
当期変動額合計	18,680	12,379
当期末残高	15,789	3,409
<b>繰延ヘッジ損益</b>		
前期末残高	2,405	2,244
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	160	523
当期変動額合計	160	523
当期末残高	2,244	2,768
<b>評価・換算差額等合計</b>		
前期末残高	485	18,033
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,519	11,855
当期変動額合計	18,519	11,855
当期末残高	18,033	6,178

	前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)
純資産合計		
前期末残高	397,102	414,513
当期変動額		
剰余金の配当	9,489	9,485
当期純利益	46,176	48,640
自己株式の取得	842	54
自己株式の処分	86	3
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	18,519	11,855
当期変動額合計	17,411	50,959
当期末残高	414,513	465,473

【重要な会計方針】

<p>前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法 (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。 (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。 (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。 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>1 有価証券の評価基準及び評価方法 (1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) その他有価証券 時価のあるもの 同左  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。</p>

<p>前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22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（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） 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) 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 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</p> <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>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） 同左</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 同左</p> <p>(4) 投資その他の資産 同左</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>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>

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)				
<p>7</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 border="0" data-bbox="199 593 710 660"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <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> </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	借入金および預り金	<p>7 収益及び費用の計上基準 完成工事高及び完成工事原価の計上基準 当事業年度未までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）を、その他の工事については、工事完成基準を適用しております。</p> <p>8 ヘッジ会計の方法</p> <p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <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				

## 【会計処理の変更】

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22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>	<p>(完成工事高及び完成工事原価の計上基準)</p> <p>請負工事に係る収益の計上基準については、従来、工事完成基準を適用しておりましたが、当事業年度より「工事契約に関する会計基準」(企業会計基準第15号 平成19年12月27日)及び「工事契約に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第18号 平成19年12月27日)を適用し、当事業年度に着手した工事契約から、当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事については工事進行基準(工事の進捗率の見積りは原価比例法)を、その他の工事については工事完成基準を適用しております。</p> <p>なお、当事業年度においては工事進行基準を適用しているものがないため、これによる営業収益、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(退職給付に係る会計基準)</p> <p>当事業年度より「退職給付に係る会計基準」の一部改正(その3)(企業会計基準第19号 平成20年7月31日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</p> <p>(金融商品に関する会計基準)</p> <p>当事業年度より「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。</p> <p>なお、これによる総資産への影響は軽微であり、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益への影響はありません。</p>

【表示方法の変更】

<p>前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)</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21年3月31日)	当事業年度 (平成22年3月31日)								
<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 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。 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: 20px;"> <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)</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	<p>1 投資有価証券には、貸付投資有価証券109,271百万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4,485百万円、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3,646百万円振り替えました。 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: 20px;"> <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(注)</td> <td style="text-align: center;">60</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 金融機関借入金に対するものであります。</p>	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者(注)	60
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)								
住宅ローン利用者(注)	60								

## (損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)	当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)												
<p>1</p> <p>2 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>3 「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>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 「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>6</p> <p>7 「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>8 「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>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>	<p>1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が営業原価に含まれています。 13,065百万円</p> <p>2 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 2,109百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,011百万円</p> <p>3 同左</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6 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="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;">開発用土地</td> <td style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">東京都 台東区他</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">附帯設備 利用権</td> <td style="text-align: center;">無形固定資産</td> <td style="text-align: center;">新潟県 南魚沼市</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については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等の理由により、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(7,751百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地7,262百万円、無形固定資産488百万円であります。 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>7</p> <p>8 「固定資産除却損」の主なものは、建物68百万円です。</p> <p>9</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	東京都 台東区他	7	附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1
主な用途	種類	場所	物件数										
開発用土地	土地	東京都 台東区他	7										
附帯設備 利用権	無形固定資産	新潟県 南魚沼市	1										

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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。

当事業年度(自 平成21年4月1日 至 平成22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)	1,828	33	2	1,858

- (注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加33千株は、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2千株は、単元未満株式の売却による減少です。

## (リース取引関係)

前事業年度 (自 平成20年 4月 1日 至 平成21年 3月31日)				当事業年度 (自 平成21年 4月 1日 至 平成22年 3月31日)																							
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				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	5,240	3,782	1,457	建物	4,474	3,848	625																				
工具、器具及び備品	285	149	135	工具、器具及び備品	265	184	81																				
合計	5,525	3,932	1,593	合計	4,740	4,033	706																				
<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。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>843百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>750百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,593百万円</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。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>995百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>995百万円</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	843百万円	1年超	750百万円	合計	1,593百万円	支払リース料	995百万円	減価償却費相当額	995百万円	<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。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>570百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>136百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>706百万円</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。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>826百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>826百万円</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	570百万円	1年超	136百万円	合計	706百万円	支払リース料	826百万円	減価償却費相当額	826百万円
1年内	843百万円																										
1年超	750百万円																										
合計	1,593百万円																										
支払リース料	995百万円																										
減価償却費相当額	995百万円																										
1年内	570百万円																										
1年超	136百万円																										
合計	706百万円																										
支払リース料	826百万円																										
減価償却費相当額	826百万円																										
<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>6,155百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>14,143百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,299百万円</td> </tr> </table>				1年内	6,155百万円	1年超	14,143百万円	合計	20,299百万円	<p>1 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>4,257百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,483百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>25,740百万円</td> </tr> </table> <p>(貸手側) 未経過リース料</p> <table> <tr> <td>1年内</td> <td>28,288百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>29,859百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>58,147百万円</td> </tr> </table>				1年内	4,257百万円	1年超	21,483百万円	合計	25,740百万円	1年内	28,288百万円	1年超	29,859百万円	合計	58,147百万円		
1年内	6,155百万円																										
1年超	14,143百万円																										
合計	20,299百万円																										
1年内	4,257百万円																										
1年超	21,483百万円																										
合計	25,740百万円																										
1年内	28,288百万円																										
1年超	29,859百万円																										
合計	58,147百万円																										

(有価証券関係)

前事業年度(平成21年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

区分	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

当事業年度(平成22年3月31日)

子会社株式及び関連会社株式

区分	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	77,524	75,781

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	26,201
関連会社株式( )	1,392

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

( ) 関連会社株式のうち、300百万円は貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」として計上されております。

## (税効果会計関係)

前事業年度 (平成21年3月31日)		当事業年度 (平成22年3月31日)	
1	繰延税金資産および繰延税金負債の発生 の主な原因別の内訳	1	繰延税金資産およ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
	その他有価証券評価差額金		減損損失
	減損損失		販売用不動産評価損
	関係会社株式評価損		その他有価証券評価差額金
	販売用不動産評価損		未払事業税・事業所税
	未払事業税・事業所税		投資有価証券評価損
	投資有価証券評価損		退職給付引当金
	その他		その他
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	評価性引当額		評価性引当額
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	繰延税金負債		繰延税金負債
	圧縮記帳積立金		圧縮記帳積立金
	その他		繰延税金負債合計
	繰延税金負債合計		繰延税金資産の純額
	繰延税金資産の純額		
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	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
	法定実効税率		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。
	(調整)		
	住民税均等割等		
	受取配当金益金不算入等の 永久差異		
	その他		

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)		当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)	
1株当たり純資産額	874.03円	1株当たり純資産額	981.54円
1株当たり当期純利益	97.33円	1株当たり当期純利益	102.57円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	86.25円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	85.23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20年4月1日 至平成21年3月31日)	当事業年度 (自平成21年4月1日 至平成22年3月31日)
当期純利益(百万円)	46,176	48,640
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)	46,176	48,640
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,416	474,245
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)	1,374	1,186
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	(1,374)	(1,186)
普通株式増加数(千株)	76,923	110,395
(うち新株予約権(千株))	(76,923)	(110,395)
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)

前事業年度 (自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日)	当事業年度 (自 平成21年4月1日 至 平成22年3月31日)
	平成22年4月1日以降、下記条件の国内普通社債を発行いたしました。  (1) 第73回無担保社債 発行総額 30,000百万円 発行価額 額面100円につき金100円 利率 年0.96% 払込期日 平成22年4月30日 償還期限 平成27年4月30日 資金の用途 社債償還資金



【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	住友信託銀行(株)第1回第二種優先株式	10,000,000	10,000
		住友信託銀行(株)	14,041,020	7,694
		大東建託(株)	1,606,700	7,246
		(株)住友倉庫	15,708,840	6,519
		ダイキン工業(株)	1,656,400	6,335
		ユニ・チャーム(株)	616,900	5,570
		清水建設(株)	10,738,000	4,187
		(株)大林組	9,159,000	3,800
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	3,613
		ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	2,534
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	2,473
		(株)ツムラ	791,500	2,148
		日清食品ホールディングス(株)	678,200	2,132
		新日本製鐵(株)	5,470,000	2,007
		(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		
		スルガ銀行(株)	2,380,000	1,989
		(株)奥村組	6,050,000	1,978
		アサヒビール(株)	1,107,000	1,940
		鹿島建設(株)	7,626,000	1,746
		住友電気工業(株)	1,463,200	1,676
		(株)東京スタイル	2,552,000	1,658
		みずほ証券(株)	5,548,000	1,642
		富士機械製造(株)	906,300	1,523
		NEC ネットズエスアイ(株)	1,200,000	1,486
		(株)長谷工コーポレーション	17,000,000	1,479
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,420		

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)三井住友フィナンシャルグループ	459,198
		関西電力(株)	650,300
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809,590
		(株)マキタ	441,000
		久光製薬(株)	376,700
		住友商事(株)	1,185,425
		東京ガス(株)	3,068,000
		(株)東芝	2,613,000
		(株)ダスキン	749,600
		その他(158銘柄)	103,356,711
計		248,689,173	143,409

【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( 2 銘柄)	1,100
		小 計	1,100
		劣後社債( 1 銘柄)	700
		小 計	700
有価証券	その他 有価証券	特定社債 エスエフ目黒開発特定目的会社	2,700
		小 計	2,700
計		4,500	4,515

【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	465,000	23,250
		エスエフ目黒開発特定目的会社	273,300	13,665
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	156,000	7,800
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	89,600	4,480
		エスエフ・セブン特定目的会社	87,400	4,370
		エスエフ・キャピタル特定目的会社	80,000	4,000
		エスエフ神田須田町開発特定目的会社	54,800	2,740
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	27,600	1,380
		その他(1銘柄)	18,000	900
	小計	1,251,700	62,585	
	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(7銘柄)	106,400	5,320
		証券投資信託受益証券(1銘柄)	30,000	207
		匿名組合出資 プライムクエスト・フォー(株)		19,756
		プライムクエスト・スリー(株)		14,234
		有限会社メトロポリタンプロパティーズ		3,659
		その他(7銘柄)		1,385
		小計		73,046
計			135,931	

## 【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	405,438	59,237	2,000	462,675	160,595	13,719	302,080
構築物	5,654	633	31	6,256	3,816	303	2,440
機械及び装置	7,450	991	77	8,364	6,244	329	2,120
車両運搬具	48	-	-	48	44	2	4
工具、器具及び備品	5,732	1,002	17	6,717	5,313	335	1,403
土地	1,276,817	63,936	14,346	1,326,407	-	-	1,326,407
			(7,262)				
リース資産	775	130	3	903	348	205	554
建設仮勘定	61,823	94,556	96,329	60,050	-	-	60,050
有形固定資産計	1,763,740	220,488	112,805 (7,262)	1,871,424	176,362	14,896	1,695,061
無形固定資産							
借地権	49,386	0	-	49,386	-	-	49,386
ソフトウェア	493	95	0	588	353	75	235
その他	573	0	488	84	0	0	84
			(488)				
無形固定資産計	50,452	95	489 (488)	50,059	353	75	49,706
長期前払費用	4,708	4,468	369	8,807	2,779	396	6,028
繰延資産							
繰延資産計							

(注) 1 「当期減少額」欄の( )内は内数で、減損損失の計上額であります。

2 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	新宿区	43,224百万円		
土地	新宿区	28,479百万円	港区	18,328百万円
建設仮勘定	新宿区	46,356百万円	港区	21,606百万円

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 4,485百万円、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3,646百万円振り替えました。

【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	192	30	138	20	64
賞与引当金	699	645	699		645

(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	31,853
普通預金	11,920
通知預金	81,500
その他	133
小計	125,408
計	125,410

(ロ)受取手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
(株)大林組	6
計	6

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 3ヶ月超	6
計	6

(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)	3,016
あらた監査法人	1,262
(株)コムレックス	514
工業所有権協力センター	433
楽天(株)	402
その他	11,635
計	17,265

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
10,593	640,319	17,265	633,646	97.3	7.9

(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	163,171	259,879	423,051
低層住宅・宅地関係	5,913	14,277	20,191
その他	40,949		40,949
計	210,035	274,157	484,192



地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	468	22,047
東北	13	10,693
関東	378	371,760
中部	86	15,707
近畿	106	55,011
中国・四国	7	2,525
九州	14	6,446
計	1,075	484,192

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	3,607

(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	161,746

(b) 負債の部

(イ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
(株)竹中工務店	16,116
前田建設工業(株)	9,664
(株)奥村組	4,515
(株)浅沼組	2,444
住友不動産ファイナンス(株)	881
その他	15,684
計	49,307

(ロ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	213,500

(ハ) 1年内返済予定長期借入金

区分	金額(百万円)
設備資金	189,871

(二)預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	96,407
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	30,471
その他	27,572
計	173,451

(ホ)社債

区分	金額(百万円)
返済期限	
普通社債 1年超2年以内	90,000
普通社債 2年超3年以内	90,000
普通社債 3年超4年以内	70,000
普通社債 4年超5年以内	80,000
普通社債 5年超	10,000
計	340,000

(ハ)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	280,322
2年超3年以内	194,003
3年超4年以内	143,432
4年超5年以内	146,308
5年超	206,005
計	970,070

(ト)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	171,438

(チ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	110,830
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
その他	22,186
計	199,017

(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。 <a href="http://www.sumitomo-rd.co.jp/">http://www.sumitomo-rd.co.jp/</a>
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 及びその添付書 類、確認書	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	平成21年6月30日 関東財務局長に提出。
(2) 内部統制報告書 及びその添付書類	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	平成21年6月30日 関東財務局長に提出。
(3) 発行登録書(社債) 及びその添付書類			平成21年5月1日 関東財務局長に提出。
(4) 発行登録追補書類(社債) 及びその添付書類			平成21年7月16日 平成21年10月6日 平成21年10月28日 平成21年12月15日 平成22年1月27日 平成22年3月10日 平成22年4月23日 関東財務局長に提出。
		及び	
(5) 有価証券報告書の 訂正報告書			平成21年6月30日 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。			
(6) 四半期報告書 及び確認書	(第77期第1四半期)	自 平成21年4月1日 至 平成21年6月30日	平成21年8月14日 関東財務局長に提出。
	(第77期第2四半期)	自 平成21年7月1日 至 平成21年9月30日	平成21年11月13日 関東財務局長に提出。
	(第77期第3四半期)	自 平成21年10月1日 至 平成21年12月31日	平成22年2月12日 関東財務局長に提出。
(7) 訂正発行登録書(社債)			平成21年6月30日 平成21年8月14日 平成21年11月13日 平成22年2月12日 関東財務局長に提出。
		及び	

## 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  
業務執行社員 公認会計士 吾妻 裕

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 白川 芳樹

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内田 正美

#### < 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及び内部統制監査報告書

平成22年 6月29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 山元太志  
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21年4月1日から平成22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22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。

#### < 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22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22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。

## 独立監査人の監査報告書

平成22年 6月29日

住友不動産株式会社  
取締役会 御中

### あずさ監査法人

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 山元太志

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 白川芳樹

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 内田正美

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21年4月1日から平成22年3月31日までの第77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22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。