



平成22年3月期 決算短信

平成22年5月12日
上場取引所 東大

上場会社名 住友不動産株式会社
コード番号 8830 URL <http://www.sumitomo-rd.co.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長
問合せ先責任者 (役職名) 総務部長
定時株主総会開催予定日 平成22年6月29日
有価証券報告書提出予定日 平成22年6月30日

(氏名) 小野寺 研一
(氏名) 土屋 晴路
配当支払開始予定日

TEL 03-3346-1042
平成22年6月30日

(百万円未満切捨て)

1. 22年3月期の連結業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	719,635	3.5	133,979	8.5	100,464	11.5	52,662	14.0
21年3月期	695,239	0.5	146,366	5.3	113,581	9.3	46,205	26.8

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利 益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
22年3月期	111.04	92.11	11.4	3.3	18.6
21年3月期	97.39	86.30	10.7	3.8	21.1

(参考) 持分法投資損益 22年3月期 百万円 21年3月期 百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	3,168,097	507,400	15.4	1,030.93
21年3月期	3,006,411	454,425	14.5	920.74

(参考) 自己資本 22年3月期 488,896百万円 21年3月期 436,667百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年3月期	93,801	167,592	98,437	149,315
21年3月期	52,673	110,146	173,431	124,896

2. 配当の状況

	1株当たり配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
21年3月期		10.00		10.00	20.00	9,485	20.5	2.2
22年3月期		10.00		10.00	20.00	9,484	18.0	2.0
23年3月期 (予想)		10.00		10.00	20.00		17.9	

3. 23年3月期の連結業績予想(平成22年4月1日～平成23年3月31日)

(%表示は通期は対前期、第2四半期連結累計期間は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期 連結累計期間	345,000	4.6	65,000	12.8	48,000	17.3	27,000	17.9	56.93
通期	730,000	1.4	135,000	0.8	101,000	0.5	53,000	0.6	111.76

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) 無

(2) 連結財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更に記載されるもの)

会計基準等の改正に伴う変更 有
 以外の変更 無

(注)詳細は、21ページ「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更」をご覧ください。

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む) 22年3月期 476,085,978株 21年3月期 476,085,978株
 期末自己株式数 22年3月期 1,858,842株 21年3月期 1,828,185株

(注)1株当たり当期純利益(連結)の算定の基礎となる株式数については、29ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考)個別業績の概要

1. 22年3月期の個別業績(平成21年4月1日～平成22年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年3月期	615,630	3.8	120,042	11.7	90,830	15.3	48,640	5.3
21年3月期	592,878	3.5	135,934	1.7	107,264	0.2	46,176	20.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
22年3月期	102.57	85.23
21年3月期	97.33	86.25

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
22年3月期	3,047,378	465,473	15.3	981.54
21年3月期	2,883,221	414,513	14.4	874.03

(参考) 自己資本 22年3月期 465,473百万円 21年3月期 414,513百万円

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記の予想は、当社が本資料の発表日現在において合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績は予想と異なる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は3ページから8ページの「1. 経営成績」をご覧ください。

1. 経営成績

(1) 経営成績に関する分析

(当期の経営成績)

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、利益率が低下、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）

	前期 (20.4.1~21.3.31)	当期 (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

主要セグメント別の概況

（百万円）

営業収益	前期 (20.4.1~21.3.31)	当期 (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	前期 (20.4.1~21.3.31)	当期 (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ました。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。

	前期末 (21.3月末)	第3四半期末 (21.12月末)	当期末 (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りました。

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。その結果、完成済販売中マンションは1,198戸（前期末比351戸）となりました。

	前期 (20.4.1~21.3.31)	当期 (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

	前期末	当期末	増減
完成済販売中戸数(竣工1年超)	611	852	+241
" (竣工1年内)	938	346	592

<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㈱などを含めた当事業部門の業績は、前期に売却した㈱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%と大幅増益となりました。

	前期 (20.4.1～21.3.31)	当期 (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%と大幅増益となりました。

	前期 (20.4.1～21.3.31)	当期 (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

（中期経営計画の進捗状況）

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（第三次成長3ヵ年計画）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、平成18年に策定、公表いたしました当初の目標業績には残念ながら届きませんでした。下表の通り、営業収益、営業利益、経常利益の全てで前計画（第三次計画）を大きく上回ることができました。

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は、平成22年5月12日に公表いたしました。詳細は、11ページ「3.経営方針（中期経営計画および目標とする経営指標）」をご覧ください。

（億円）

（3ヵ年累計）	第三次計画 （16.4.1～19.3.31） 実績	第四次計画 （19.4.1～22.3.31） 実績	増加額	第四次計画 （19.4.1～22.3.31） 当初目標
営業収益	19,394	21,068	+1,673	24,000
営業利益	3,494	4,349	+854	4,700
経常利益	2,738	3,392	+653	3,800

平成18年11月16日公表

（次期の見通し）

次連結会計年度の予想は下表の通りで、14期連続の増収と3期ぶりの営業、経常増益を目指します。

（百万円）

	当期 （21.4.1～22.3.31）	次期予想 （22.4.1～23.3.31）	増減
営業収益	719,635	730,000	+10,365
営業利益	133,979	135,000	+1,021
経常利益	100,464	101,000	+536
当期純利益	52,662	53,000	+338

主要セグメント別の見通し

（百万円）

営業収益	当期 （21.4.1～22.3.31）	次期予想 （22.4.1～23.3.31）	増減
不動産賃貸	293,533	290,000	3,533
不動産販売	219,661	225,000	+5,339
完成工事	158,213	165,000	+6,787
不動産流通	44,620	47,000	+2,380
連結計	719,635	730,000	+10,365

（百万円）

営業利益	当期 （21.4.1～22.3.31）	次期予想 （22.4.1～23.3.31）	増減
不動産賃貸	97,618	85,000	12,618
不動産販売	19,592	30,000	+10,408
完成工事	17,081	18,000	+919
不動産流通	10,754	13,000	+2,246
連結計	133,979	135,000	+1,021

不動産賃貸事業は、当期竣工の「住友不動産汐留浜離宮ビル」、**「住友不動産青葉台タワー」**などの通期稼働と、次期竣工予定の「住友不動産飯田橋ファーストタワー」、**「住友不動産渋谷ファーストビル」**などの新規稼働が業績に寄与するものの、市況悪化による既存ビルの減収影響が大きく、減収減益の見通しです。

不動産販売事業は、マンション、戸建、宅地の合計で4,600戸（前期比+378戸）の販売計上を見込みます。計上戸数の増加と利益率の改善により大幅な増収増益となる見通しです。

なお、マンション、戸建の次期計上予定戸数4,500戸に対する契約率は、約30%（前年15%）となっております。引き続き営業体制を強化して販売促進に努めます。

完成工事業は、「新築そっくりさん」事業、注文住宅事業とともに、新商品の開発など商品力の向上と営業体制の継続強化により受注拡大を図り、増収増益を目指します。

不動産流通事業は、引き続き既存店舗の充実と営業効率の改善に努め、仲介件数の増加と2期連続の増収増益を目指します。

（2）財政状態に関する分析

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。

次連結会計年度は、

営業活動によるキャッシュ・フロー 120,000百万円（前期比 +26,199百万円）

投資活動によるキャッシュ・フロー 120,000百万円（前期比 +47,592百万円）

財務活動によるキャッシュ・フロー 49,300百万円（前期比 147,737百万円）

を予想しております。

資産、負債、純資産の状況

当連結会計年度末における総資産は3,168,097百万円で、前期末比161,686百万円の増加となりました。賃貸設備投資の結果、有形固定資産が増加したことが主たる要因です。

負債合計額は2,660,697百万円で、前期末比108,711百万円増加いたしました。連結有利子負債が1,935,166百万円(前期末比+87,539百万円)に増加したことが主たる要因です。

なお、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)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ます。

純資産合計額は507,400百万円となり、自己資本が522億円増加いたしました。その結果、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。

なお、当連結会計年度末において、連結有利子負債の長期比率は83%(前期末76%)、固定金利比率は81%(前期末77%)となっております。

キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成18年3月期	平成19年3月期	平成20年3月期	平成21年3月期	平成22年3月期
自己資本比率	15.3%	14.9%	14.8%	14.5%	15.4%
自己資本比率	-	-	17.9%	17.5%	18.3%
時価ベースの自己資本比率	63.1%	77.4%	28.9%	17.2%	26.7%
ND/Eレシオ	3.06倍	3.28倍	3.62倍	3.95倍	3.65倍
ND/Eレシオ	-	-	2.82倍	3.10倍	2.93倍
インタレスト・カバレッジ・レシオ	6.46倍	6.79倍	6.17倍	4.94倍	4.58倍

自己資本比率 = 自己資本 ÷ 総資産

自己資本比率 = 自己資本(永久劣後ローンの資本性考慮後) ÷ 総資産

時価ベースの自己資本比率 = 株式時価総額(期末株価終値 × 期末発行済株式総数) ÷ 総資産

ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本

ND/Eレシオ = (有利子負債 - 現預金) ÷ 自己資本(永久劣後ローンの資本性考慮後)

インタレスト・カバレッジ・レシオ = (営業利益 + 受取利息・配当金) ÷ 支払利息

当社は分譲マンション事業を主力事業の一つとしており、販売用不動産や支払債務の増加ないし減少によって、営業活動によるキャッシュ・フローが年度ごとに大幅に増減する傾向があります。また、目標とする財務指標として「ND/Eレシオ」を採用しておりますので、債務償還年数に代えて同指標の推移を記載しております。同様に、インタレスト・カバレッジ・レシオも、営業活動によるキャッシュ・フローに代えて営業利益 + 受取利息・配当金を使用しております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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(平成22年3月期)の年間配当金は、前期と同様の1株につき年20円(うち中間配当10円)を予定しております。また、次期の配当につきましても、年20円(うち中間配当10円)を維持する予定です。

2. 企業集団の状況

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㈱ほかにも委託しております。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）ほかにはマンション、販売用ビル、戸建住宅、宅地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㈱ほかには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

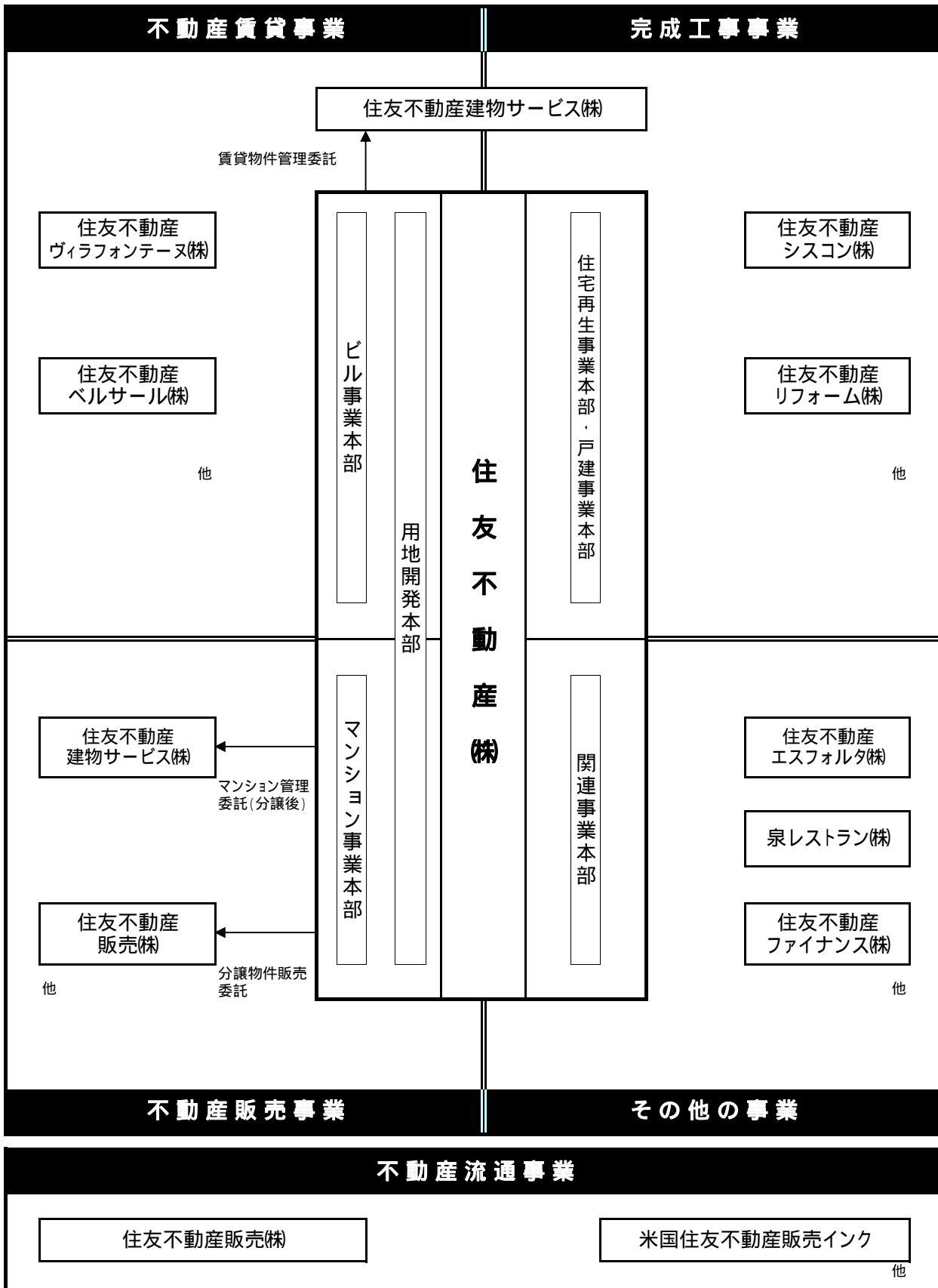
住友不動産販売㈱ほかには、不動産売買の仲介および住宅等の販売代理を行っております。

(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。



3. 経営方針

中期経営計画および目標とする経営指標

「第五次中期経営計画」の推進

1. 経営成績（1）経営成績に関する分析に記載の通り、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

4. 【連結財務諸表】
 (1) 【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)
資産の部		
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	※3, ※4 50,085	※3, ※4 62,885
販売用不動産	262,871	※5 240,517
仕掛販売用不動産	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	1,794	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	※1 464,693	※1, ※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	※1 1,438,070	※1, ※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	61,823	※5 60,050
その他	※1 15,844	※1, ※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	※3 188,710	※3 222,666
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

(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)
負債の部		
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	※1 120,410	※1 193,621
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	※1 993,320
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

(2)【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	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	16,228	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	9	52
賃借料精算益	—	※2 644
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	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	13,769	—
減損損失	165	※3 7,826
固定資産売却損	656	—
固定資産除却損	1,035	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	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

(3)【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)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
前期末残高	132,759	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
利益剰余金		
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
自己株式		
前期末残高	△2,746	△3,493
当期変動額		
自己株式の取得	△842	△59
自己株式の処分	96	9
当期変動額合計	△746	△49
当期末残高	△3,493	△3,543
株主資本合計		
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	△59
自己株式の処分	86	7
当期変動額合計	31,473	40,326
当期末残高	460,519	500,846

(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)
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
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
繰延ヘッジ損益		
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
為替換算調整勘定		
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
評価・換算差額等合計		
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
少数株主持分		
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
純資産合計		
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	△59
自己株式の処分	86	7
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

(4)【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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	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	30,399	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
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△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

(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)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	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
財務活動によるキャッシュ・フロー	173,431	98,437
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	124,896	149,315

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

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、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、住友不動産リフォーム(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)、住友不動産ベルサール(株)等であります。 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) 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及び開示対象特別目的会社との取引金額等については、「開示対象特別目的会社関係」として記載しております。</p> <p>2 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) たな卸資産の評価基準及び評価方法 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。 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>1 連結の範囲に関する事項</p> <p>(1) 連結子会社 連結子会社は 23 社であります。 主要な連結子会社名は、住友不動産販売(株)、住友不動産シスコ(株)、住友不動産建物サービス(株)、住友不動産ファイナンス(株)、住友不動産リフォーム(株)、住友不動産ヴィラフォンテーヌ(株)、住友不動産ベルサール(株)等であります。 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) 開示対象特別目的会社 同左</p> <p>2 会計処理基準に関する事項</p> <p>(1) たな卸資産の評価基準及び評価方法 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>(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 日以降取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数および残存価額については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。 また、在外連結子会社は、当該国の会計基準に基づき、定額法を採用しております。</p> <p>無形固定資産 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>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。 ただし、リース取引開始日が平成 20 年 3 月 31 日以前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を引き続き採用しております。</p> <p>投資その他の資産 長期前払費用については、均等償却によっております。なお、償却期間については、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 有形固定資産（リース資産を除く） 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>

上記以外は、最近の有価証券報告書（平成 21 年 6 月 30 日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略しております。

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項の変更

会計方針の変更

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会計処理によっております。</p> <p>ただし、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の変更）</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>

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）</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掲記していなかった、流動資産「有価証券」及び掲記していた、有形固定資産「減価償却累計額合計」、「無形固定資産合計」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記載を変更しております。</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、「販売費及び一般管理費」及び「支払利息及びマージナル・ペーパー・利息」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「広告宣伝費」等及び「支払利息」としてそれぞれ掲記しております。</p> <p>なお、支払利息には、マージナル・ペーパー・利息が含まれております。</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」「支払利息及びマージナル・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、マージナル・ペーパー・利息が含まれております。</p>	<p>（連結貸借対照表）</p> <p>（連結損益計算書関係）</p> <p>（連結キャッシュ・フロー計算書関係）</p>

連結財務諸表に関する注記事項
(連結貸借対照表関係)

	前連結会計年度	当連結会計年度
(1)担保資産		
建物及び構築物	14,095 百万円	13,114 百万円
土地	27,726 百万円	27,726 百万円
その他	141 百万円	111 百万円
担保資産計	41,963 百万円	40,952 百万円
担保付債務		
1年内返済予定長期借入金	31,500 百万円	1,750 百万円
長期借入金	百万円	22,250 百万円
担保付債務計	31,500 百万円	24,000 百万円
(2)保証債務	59 百万円	72 百万円
(3)非連結子会社および関連会社の株式等		
販売用不動産エクイティ	300 百万円	300 百万円
投資有価証券	2,884 百万円	2,874 百万円
	3,184 百万円	3,174 百万円

(4)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、当連結会計年度の内訳は全て特定目的会社への優先出資証券(その他有価証券)であります。

(5)所有目的の見直し

当連結会計年度において、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、販売用不動産及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及び仕掛販売用不動産に3,646百万円振り替えました。

(連結損益計算書関係)

(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。 13,145 百万円

(2) 賃借料精算益

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。

(3) 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

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

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(7,826百万円)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。

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。

（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、賃貸オフィスビルや賃貸住宅等を所有しております。

これら賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額および時価は、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	当連結会計年度末の時価
1,898,546	2,458,120

（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。

（参考）連結対象外の特別目的会社が所有する賃貸等不動産の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）

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
691,812	1,140,704

（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）

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、抛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）当社が抛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）をご参照ください。

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）	137,439	営業収益（注 4） 営業外収益（注 5）	16,663 62
不動産賃借（注 6）		営業原価	41,225
管理業務等受託（注 7）		営業収益	572
不動産売買（注 8）	24,483		

（注 3）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 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。

（セグメント情報）

〔1〕事業の種類別セグメント情報

前連結会計年度（平成20年4月1日から平成21年3月31日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	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（平成21年4月1日から平成22年3月31日まで）

（単位 百万円）

	不動産 賃貸	不動産 販売	完成工事	不動産 流通	その他	計	消去又は 全社	連結
営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する営業収益	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す。
4. 営業費用のうち、「消去又は全社」の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は前連結会計年度 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。

[2] 所在地別セグメント情報

前連結会計年度および当連結会計年度においては、全セグメントの営業収益合計および全セグメントの資産金額合計に占める本邦の営業収益および資産の金額の割合がいずれも 90%を超えているため、記載を省略しております。

[3] 海外営業収益

前連結会計年度および当連結会計年度において、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。

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

	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金額		
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)	-	-
(うち利益処分による役員賞与金(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金額		
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	-	-

(開示の省略)

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、金融商品、関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しております。

(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 data-bbox="890 465 1361 701"> <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														

5. 【個別財務諸表】

(1) 【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)
資産の部		
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	50,085	62,885
販売用不動産	230,865	210,035
仕掛販売用不動産	247,874	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	405,438	462,675
減価償却累計額	△147,433	△160,595
建物（純額）	258,004	302,080
構築物	5,654	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	7,450	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	5,732	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	1,276,817	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	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

(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)
投資その他の資産		
投資有価証券	185,396	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
負債の部		
流動負債		
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
固定負債		
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

(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)
純資産の部		
株主資本		
資本金	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金	132,742	132,742
その他資本剰余金	6	5
資本剰余金合計	132,749	132,748
利益剰余金		
利益準備金	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金	12,185	12,185
繰越利益剰余金	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
評価・換算差額等		
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

(2)【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	146,386	184,202
完成工事事業原価	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	2,577	2,155
受取配当金	5,408	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

(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)
特別利益		
固定資産売却益	9	52
投資有価証券売却益	1,078	1
過年度損益修正益	987	—
その他	0	—
特別利益合計	2,076	54
特別損失		
たな卸資産評価損	13,432	—
減損損失	—	7,751
固定資産売却損	651	—
固定資産除却損	978	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	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

(3) 【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)
株主資本		
資本金		
前期末残高	122,805	122,805
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	122,805	122,805
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	132,742	132,742
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	132,742	132,742
その他資本剰余金		
前期末残高	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
資本剰余金合計		
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
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,507	5,507
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	5,507	5,507
その他利益剰余金		
圧縮積立金		
前期末残高	12,185	12,185
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	12,185	12,185
繰越利益剰余金		
前期末残高	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
利益剰余金合計		
前期末残高	143,799	180,486
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	180,486	219,642

(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)
自己株式		
前期末残高	△2,746	△3,493
当期変動額		
自己株式の取得	△842	△59
自己株式の処分	96	9
当期変動額合計	△746	△49
当期末残高	△3,493	△3,543
株主資本合計		
前期末残高	396,616	432,547
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	△59
自己株式の処分	86	7
当期変動額合計	35,931	39,104
当期末残高	432,547	471,652
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金		
前期末残高	2,890	△15,789
当期変動額		
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
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△2,405	△2,244
当期変動額		
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
評価・換算差額等合計		
前期末残高	485	△18,033
当期変動額		
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
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	△59
自己株式の処分	86	7
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

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の異動

役員の異動につきましては、該当ありません。