

有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度 自 平成19年4月1日
(第75期) 至 平成20年3月31日

住友不動産株式会社

(E03907)

第75期（自平成19年4月1日 至平成20年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書の添付書類は含まれておりませんが、監査報告書は末尾に綴じ込んであります。

住友不動産株式会社

目 次

	頁
第75期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	9
1 【業績等の概要】	9
2 【生産、受注及び販売の状況】	13
3 【対処すべき課題】	14
4 【事業等のリスク】	20
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
7 【財政状態及び経営成績の分析】	22
第3 【設備の状況】	25
1 【設備投資等の概要】	25
2 【主要な設備の状況】	26
3 【設備の新設、除却等の計画】	31
第4 【提出会社の状況】	32
1 【株式等の状況】	32
2 【自己株式の取得等の状況】	39
3 【配当政策】	40
4 【株価の推移】	40
5 【役員の状況】	41
6 【コーポレート・ガバナンスの状況】	44
第5 【経理の状況】	48
1 【連結財務諸表等】	49
2 【財務諸表等】	84
第6 【提出会社の株式事務の概要】	116
第7 【提出会社の参考情報】	117
1 【提出会社の親会社等の情報】	117
2 【その他の参考情報】	117
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	118
監査報告書	巻末

【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20年6月27日

【事業年度】 第75期(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

【会社名】 住友不動産株式会社

【英訳名】 Sumitomo Realty & Development Co., Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 小野寺研一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号

【電話番号】 03(3346)1221

【事務連絡者氏名】 執行役員経理部長 伊庭卓司

【縦覧に供する場所】 住友不動産株式会社総務本部総務部(大阪)
(大阪市北区中之島三丁目2番18号)
株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)
株式会社大阪証券取引所
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

(注) 上記の総務本部総務部(大阪)は、金融商品取引法に規定する縦覧場所ではありませんが、投資家の便宜を考慮して、縦覧に供する場所としております。

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 最近5連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移

回次	第71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	573,861	616,114	646,525	676,834	691,928
経常利益 (百万円)	65,976	74,393	87,038	112,406	125,176
当期純利益 (百万円)	6,320	15,547	32,506	50,299	63,132
純資産額 (百万円)	303,875	320,097	375,656	427,046	447,335
総資産額 (百万円)	2,090,970	2,136,329	2,460,080	2,747,899	2,894,003
1株当たり純資産額 (円)	639.01	673.40	790.74	861.93	900.57
1株当たり当期純利益 (円)	15.34	32.64	68.33	105.92	133.00
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	32.64	—	—	131.86
自己資本比率 (%)	14.5	15.0	15.3	14.9	14.8
自己資本利益率 (%)	2.5	5.0	9.3	12.8	15.1
株価収益率 (倍)	88.19	39.63	47.71	42.20	13.21
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	33,617	48,031	11,357	△48,880	△19,448
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	△12,508	△60,819	△209,658	△187,887	△138,774
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	17,422	△16,260	209,299	250,053	144,730
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	132,476	103,237	116,155	129,822	116,535
従業員数 [外、平均臨時雇用者数] (名)	6,937	7,246 [1,129]	7,607 [1,154]	8,280 [1,236]	8,738 [1,353]

(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17年3月期および平成20年3月期以外は潜在株式がないため記載しておりません。

3 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

(2) 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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
営業収益 (百万円)	486,885	521,184	544,880	561,156	572,892
経常利益 (百万円)	50,612	56,702	72,757	95,450	107,457
当期純利益 (百万円)	2,886	14,662	27,194	47,251	58,178
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)	294,634	304,497	352,101	382,600	397,102
総資産額 (百万円)	1,944,508	2,025,253	2,347,439	2,589,578	2,741,724
1株当たり純資産額 (円)	619.62	640.64	741.23	805.91	836.68
1株当たり配当額 (円)	9.00	9.00	10.00	14.00	18.00
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(—)	(—)	(5.00)	(6.00)	(8.00)
1株当たり当期純利益 (円)	7.03	30.84	57.23	99.50	122.57
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	121.54
自己資本比率 (%)	15.2	15.0	15.0	14.8	14.5
自己資本利益率 (%)	1.2	4.9	8.3	12.9	14.9
株価収益率 (倍)	192.40	41.96	56.97	44.92	14.33
配当性向 (%)	128.0	29.2	17.5	14.1	14.7
従業員数 (名)	2,500	2,691	2,858	3,204	3,538

(注) 1 営業収益には消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、平成20年3月期以外は潜在株式がないため記載しておりません。

3 純資産額の算定にあたり、平成19年3月期から「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号)および「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。

2 【沿革】

- 昭和24年12月 財閥解体により株式会社住友本社を継承する会社として設立
(当時は泉不動産株式会社と称する)
- 昭和32年5月 住友不動産株式会社に商号変更
- 昭和38年4月 清算中の株式会社住友本社を吸収合併
- 昭和39年4月 大阪支店を開設
- 昭和39年8月 「浜芦屋マンション」(兵庫県神戸市)分譲(マンション分譲事業に進出)
- 昭和45年10月 東京・大阪証券取引所市場第二部に株式上場
- 昭和46年8月 東京・大阪証券取引所市場第一部に指定替え
- 昭和47年5月 住友不動産カリフォルニア(連結子会社)を設立
- 昭和48年7月 住友不動産建物サービス株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和49年3月 「新宿住友ビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和49年6月 本社を東京住友ビル(東京都千代田区)から新宿住友ビルに移転
- 昭和50年3月 住友不動産販売株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和55年8月 住友不動産シスコ株式会社(連結子会社)を設立
- 昭和57年9月 「新宿NSビル」(東京都新宿区)竣工
- 昭和57年10月 本社を新宿住友ビルから新宿NSビルに移転
- 昭和57年11月 「広尾ガーデンヒルズ」(東京都港区)分譲開始(共同事業)
- 昭和59年12月 住友不動産ファイナンス株式会社(連結子会社)を設立
- 平成7年10月 規格住宅「アメリカンコンフォート」事業を開始
- 平成8年4月 新建て替えシステム「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11年9月 株式会社ユニバーサルホーム(連結子会社)が日本証券業協会に株式を店頭登録
- 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1月 「新宿オークシティ」(東京都新宿区)竣工
- 平成15年4月 定価制都市型住宅「J・URBAN」発売
- 平成16年1月 「千代田ファーストビル西館」(東京都千代田区)竣工
- 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17年1月 「東京汐留ビルディング」(東京都港区)竣工
- 平成17年4月 都市型3階建住宅「J・URBANⅢ」、郊外型住宅「J・URBAN COURT」発売
- 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)設立
- 平成19年5月 「西新宿六丁目西第6地区再開発」(東京都新宿区)着工
- 平成19年8月 「新築そっくりさん」事業の累計受注棟数40,000棟突破
- 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

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あります。

(1) 不動産賃貸事業

当社（都市管理事業本部）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を直接賃貸するほか、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、また、当社（都市開発事業本部）は国内賃貸事業用資産の取得ならびに開発業務を行っております。

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(株)ほか委託しております。

(2) 不動産販売事業

当社（都市開発事業本部）ほかは、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（都市開発事業本部）および住友不動産販売(株)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（都市開発事業本部）および住友不動産建物サービス(株)が行っております。

(3) 完成工事事業

当社（ハウジング事業本部）ほかは戸建住宅等の建築工事請負事業を、当社（ハウジング事業本部）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、また、当社（ハウジング事業本部）、住友不動産シスコン(株)、住友不動産建物サービス(株)および住友不動産リフォーム(株)ほかリフォーム工事等の請負事業を、(株)ユニバーサルホームは主として在来工法の規格住宅建築請負のフランチャイズ事業を行っております。

(4) 不動産流通事業

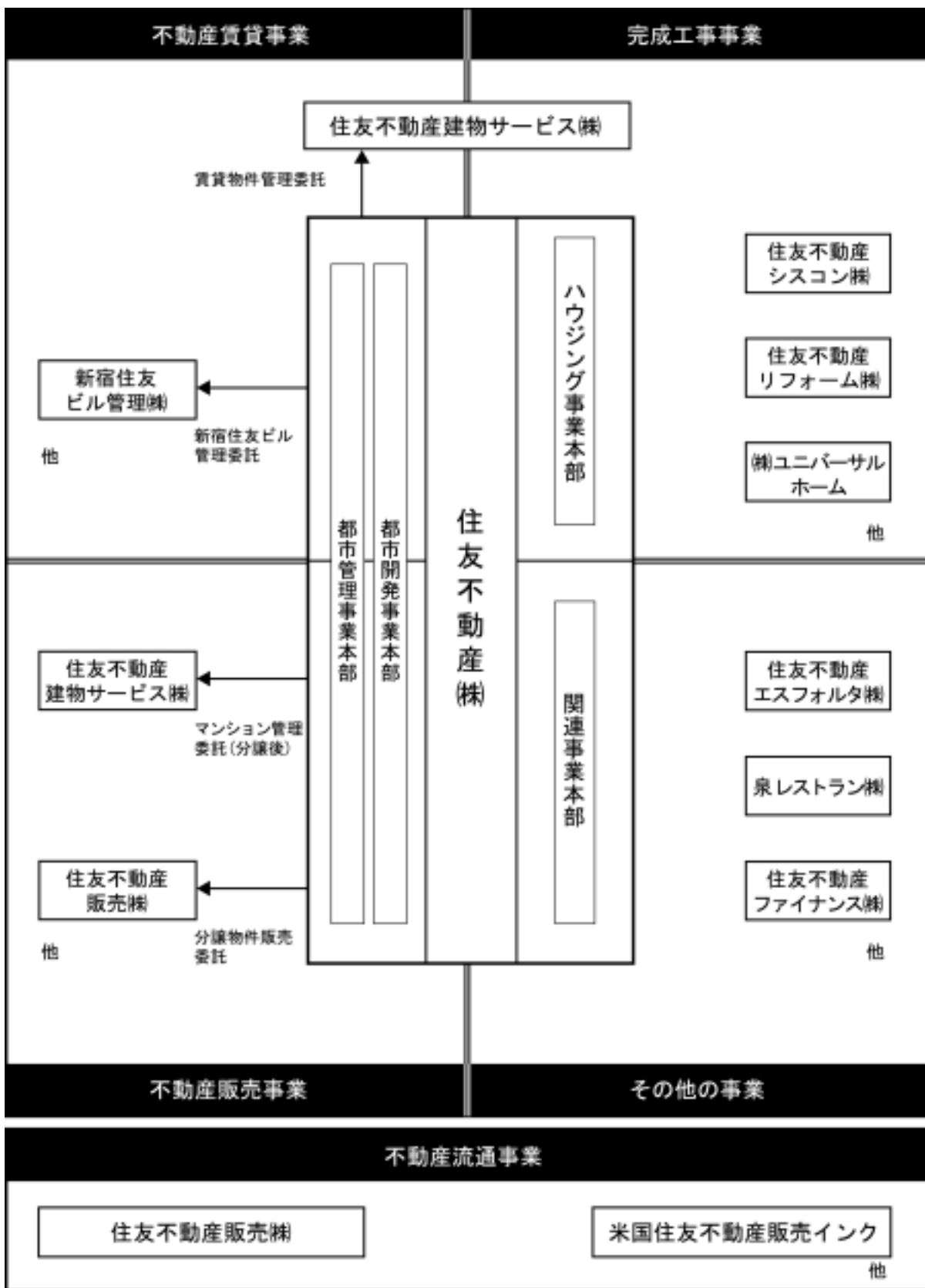
住友不動産販売(株)ほかは、不動産売買の仲介および住宅の販売代理を行っております。

(5) その他の事業

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

以上に述べた事項の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 住友不動産販売(株)(注3)	東京都中央区	2,970	不動産流通事業	70.32	当社分譲物件の販売を委託しております。また、同社に事務所を賃貸しております。 役員の兼任 2名 職員の兼任 2名
住友不動産シスコン(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 4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 5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81,504百万円、長期貸付金25,011百万円を貸し付けております。 職員の兼任 2名
(株)ユニバーサルホーム(注3)	東京都港区	725	完成工事事業	55.56	同社に事務所を賃貸しております。 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 3名
米国住友不動産販売 インク(注2)(注4)	Delaware U.S.A.	US.\$ 115,444千	不動産流通事業	100 (100)	—
その他14社					

(注) 1 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しております。

2 特定子会社に該当しております。

3 有価証券報告書を提出しております。

4 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成20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	1,813	[587]
不動産販売事業	722	[76]
完成工事業	2,853	[169]
不動産流通事業	2,579	[40]
その他の事業	348	[477]
全社	423	[4]
合計	8,738	[1,353]

(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いません。

(2) 提出会社の状況

平成20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)
3,538	40.53	5.41	6,515,368

(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いません。

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、当期で11期連続の増収、営業・経常増益を、8期連続の経常最高益を達成、当期純利益も3期連続最高益更新となりました。

当期は、不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働などが寄与、分譲マンションの利益率が大幅に改善した不動産販売事業とともに業績を牽引したほか、完成工事業の営業利益が初めて100億円を超えました。その結果、営業収益は6,919億円(前期比+2.2%)、営業利益は1,546億円(同+12.7%)となりました。

賃貸ビル開発投資を主因として有利子負債が増加、営業外損益が前期比46億円悪化したものの、経常利益は1,251億円と同11.4%増加いたしました。

特別損益は、賃借料精算益23億円など合計28億円を特別利益に計上する一方、所有目的見直しによる減損損失42億円など合計140億円の特別損失を計上、差し引き112億円の損失(前期比90億円の改善)となりました。その結果、当期純利益は631億円(同+25.5%)となりました。

(百万円)

	前連結会計年度 (18.4.1~19.3.31)	当連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)	増減
営業収益	676,834	691,928	+15,093
営業利益	137,176	154,607	+17,431
経常利益	112,406	125,176	+12,769
当期純利益	50,299	63,132	+12,832

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 (18.4.1~19.3.31)	当連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)	増減
不動産賃貸	262,619	279,567	+16,948
不動産販売	211,035	193,574	△17,460
完成工事	142,563	156,605	+14,042
不動産流通	56,532	58,541	+2,009
連結計	676,834	691,928	+15,093

(百万円)

営業利益	前連結会計年度 (18.4.1~19.3.31)	当連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)	増減
不動産賃貸	83,494	93,414	+9,919
不動産販売	36,536	42,727	+6,191
完成工事	8,815	10,160	+1,344
不動産流通	20,938	20,003	△934
連結計	137,176	154,607	+17,431

<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、企業の人員増に伴う面積拡張や業務効率改善のための移転ニーズなど、引き続き旺盛な需要に支えられて需給逼迫の状況が継続、好調な市場環境が続きました。空室率は低水準で推移、成約賃料は緩やかに上昇しました。また、既存テナントの賃料増額改定も市場全体に広がり、上昇幅も拡大しました。

このような環境下、当連結会計年度は、既存ビルの空室率が3.8%（前期末4.8%）に改善、継続賃料の増額改定も順調に進捗いたしました。また、当期に竣工した「住友不動産原宿ビル」、「住友不動産四谷ビル」などが満室稼働となったほか、「住友不動産三田ツインビル東館・西館」などの通期稼働が業績に寄与、前期末に清算された匿名組合からの受取分配額減少という減益要因を吸収して、大幅な増収増益となりました。

<不動産販売事業部門>

当事業部門の9割以上を占める分譲マンション市場では、首都圏で販売価格が上昇する一方、年度後半から海外における金融不安や国内景気の減速懸念が広がり、消費者の購買意欲が急速に減退、成約率の低下など販売状況は停滞しました。

このような環境下、当連結会計年度は、マンション、戸建、宅地の合計で3,743戸（前期比△784戸）を販売計上いたしました。計上戸数減少により前期比8.3%の減収となったものの、高採算のマンションが多く計上されたため営業利益率が22.1%（前期比+4.8%ポイント）と大きく改善、営業利益は前期比+16.9%の大幅増益となりました。

前期からの継続販売物件が多く、新規発売戸数を3,187戸に抑制したため、マンション販売契約戸数は2,631戸（前期比△1,323戸）にとどまりました。

	前連結会計年度 (18. 4. 1～19. 3. 31)	当連結会計年度 (19. 4. 1～20. 3. 31)	増 減
マンション契約戸数	3,954	2,631	△1,323
計上戸数	4,527	3,743	△784
マンション・戸建	4,440	3,654	△786
宅地	87	89	+2
期末完成済み未契約戸数	947	1,126	+179

<完成工事(ハウジング)事業部門>

当連結会計年度の「新築そっくりさん」事業は、受注、計上棟数が堅調に増加、順調な事業拡大が続きました。一方、注文住宅事業でも、持家着工戸数の減少など厳しい市場環境が続く中、受注、計上棟数ともに前期並みを確保いたしました。また、両事業とも1棟当り単価が上昇、合計売上高は前期比+9.7%となりました。

その結果、住友不動産ンスコン(株)、住友不動産リフォーム(株)、(株)ユニバーサルホーム等を含めた当連結会計年度の当事業部門は、7期連続の増収増益となり、営業利益が初めて100億円を突破いたしました。

	前連結会計年度 (18.4.1~19.3.31)	当連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)	増減
受注棟数	8,564	9,004	+440
新築そっくりさん	6,892	7,324	+432
注文住宅	1,672	1,680	+8
計上棟数	8,136	8,586	+450
新築そっくりさん	6,508	6,956	+448
注文住宅	1,628	1,630	+2
売上高(百万円)	117,917	129,379	+11,461
新築そっくりさん	75,163	83,797	+8,634
注文住宅	42,754	45,582	+2,827

<不動産流通事業部門>

中古住宅流通市場では、年度後半にかけて景気の先行き不透明感が広がる中、平均成約価格が引き続き上昇したものの、取引件数が減少傾向となりました。

このような環境下、当連結会計年度は、主力の仲介事業で取扱単価の上昇が継続、取扱高は前期比5.3%増加しましたが、仲介件数が年度後半に伸び悩み前期比微増にとどまった結果、増収(前期比+3.6%)は確保したものの、5期ぶりに営業減益(同△4.5%)となりました。

なお、直営仲介店舗は、「広尾」、「雪が谷大塚」など首都圏6店舗、地方圏1店舗の計7店舗を新規出店し、当期末現在で全国計238店舗となりました。

	前連結会計年度 (18.4.1~19.3.31)	当連結会計年度 (19.4.1~20.3.31)	増減
仲介件数	29,199	29,753	+554
取扱高(百万円)	1,051,998	1,107,850	+55,852
取扱単価(百万円)	36.0	37.2	+1.2

<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事業は、営業収益11,920百万円(前期比+1,549百万円)、営業利益927百万円(前期比+3,412百万円)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 △19,448 百万円 (前期比 +29,432 百万円)

投資活動によるキャッシュ・フロー△138,774 百万円 (前期比 +49,113 百万円)

財務活動によるキャッシュ・フロー 144,730 百万円 (前期比△105,322 百万円)

となり、現金及び現金同等物は13,286 百万円減少して116,535 百万円となりました。

<営業活動によるキャッシュ・フロー>

販売用不動産の積み増しを主因として、194 億円の支出となりました。前期比では、経常利益の増加と分譲マンション投資増加額の減少などにより、294 億円キャッシュ・フローが改善いたしました。

<投資活動によるキャッシュ・フロー>

主に賃貸事業の新規開発投資として合計1,440 億円の有形固定資産投資を行ったほか、預り敷金の増加、差入敷金の回収などにより、投資キャッシュ・フローは1,387 億円の支出となりました。

<財務活動によるキャッシュ・フロー>

販売用不動産の積み増しや賃貸設備投資などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済額1,557 億円を上回る3,689 億円の社債発行および長期借入を実施いたしました。有利子負債が差引1,913 億円増加した結果、財務キャッシュ・フローは1,447 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	173,947	7.4

(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)	175,341	△12.1	3,654	△17.7
宅地分譲	11,921	82.9	89	2.3
その他	6,312	22.7	-	-
合計	193,574	△8.3	3,743	△17.3

(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】

「第三次成長3ヵ年計画」の推進

1 「業績等の概要」に記載の通り、平成19年4月より、当連結会計年度（平成20年3月期）を初年度とする「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、その後の二次にわたる本格的な成長計画を引き継ぐ、第三次の成長計画です。

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

<基本方針>

- ・ 増収増益路線の継続（平成20年3月期まで11期連続増収増益を達成）
- ・ 成長ペースの維持

<計画の内容>

① 3ヵ年計画期間中の累計業績目標

売上高	2兆4,000億円
営業利益	4,700億円
経常利益	3,800億円

(参考1) 各経営計画の成長ペース比較

	第一次成長計画 (平成14年3月期 ～16年3月期)	第二次成長計画 (平成17年3月期 ～19年3月期)	第三次成長計画 (平成20年3月期 ～22年3月期)
売上高	1兆6,056億円 (+3,357億円)	1兆9,394億円 (+3,338億円)	2兆4,000億円 (+4,606億円)
営業利益	2,649億円 (+627億円)	3,494億円 (+846億円)	4,700億円 (+1,206億円)
経常利益	1,699億円 (+826億円)	2,738億円 (+1,039億円)	3,800億円 (+1,062億円)

注) いずれも計画期間中の累計額、第一次成長計画は直前の3期累計額と比較

② 自己資本の蓄積

純有利子負債の自己資本に対する倍率（ND/Eレシオ）を2倍程度に改善

(参考2) 各経営計画の経営指標比較

	平成13年3月期	平成16年3月期	平成19年3月期	平成22年3月期
ND/E レシオ	6.1倍	3.0倍	3.2倍	2倍程度

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

当社株式の大規模な買付行為に関する対応方針(買収防衛策)の導入

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

1. 本方針に関する基本的な考え方

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

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

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

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

2. 本方針の内容

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

- ① 大規模買付者およびそのグループの概要
- ② 大規模買付行為の目的および内容
- ③ 買付対価の算定根拠および買付資金の裏付け

- ④ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの経営方針および事業計画
- ⑤ 大規模買付行為完了後に意図する当社グループの顧客、サプライヤー、地域社会、従業員その他の当社グループに係る利害関係者に関する方針

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

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

3. 大規模買付行為がなされた場合の対応方針

(1) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守しない場合

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

(2) 大規模買付者が大規模買付ルールを遵守した場合

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

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

- (i) 次の①から④までに掲げる行為等により企業価値ひいては株主共同の利益に対する明白な侵害をもたらすような買収行為を行う場合
- ① 株式を買い占め、その株式について会社側に対して高値で買取りを要求する行為
 - ② 会社を一時的に支配して、会社の重要な資産等を廉価に取得する等会社の犠牲の下に買収者の利益を実現する経営を行うような行為
 - ③ 会社の資産を買収者やそのグループ会社等の債務の担保や弁済原資として流用する行為
 - ④ 会社経営を一時的に支配して会社の事業に当面関係していない高額資産等を処分させ、その処分利益をもって一時的な高配当をさせるか、一時的な高配当による株価の急上昇の機会をねらって高値で売り抜ける行為
- (ii) 強圧的二段階買収（最初の買付条件よりも二段階目の買付条件を不利に設定し、あるいは二段階目の買付条件を明確にしないで、公開買付け等の株式買付けを行うことをいいます。）など株主に株式の売却を事実上強要するおそれがある買収行為を行う場合
- (iii) 大規模買付者による支配権取得により、当社グループの顧客・サプライヤー・地域社会・従業員その他の利害関係者の利益が損なわれ、それによって長期的に企業価値ひいては株主共同の利益が著しく毀損される場合
- (iv) 買付の条件（対価の価額・種類、買付の時期、買付方法の適法性、買付の実現可能性、買付後における当社の顧客・サプライヤー・従業員その他の利害関係者の処遇方針等を含みます。）が当社の本源的価値に鑑み著しく不十分または不適当な買付である場合

(3) 特別委員会の設置

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

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

4. 株主・投資家に与える影響等

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

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

5. 本方針の有効期限

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

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

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

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

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

4 【事業等のリスク】

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成20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に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に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に影響を受ける可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

特記すべき事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当社グループに関する財政状態および経営成績の分析・検討内容は、原則として連結財務諸表に基づき分析した内容であります。なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末(平成20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りの判断に大きな影響を及ぼすものと考えております。

① 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原則として貸倒実績率率により、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。

② 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。

③ 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

① 概況

当連結会計年度は、営業収益6,919億円(前連結会計年度比+150億円)、営業利益1,546億円(同+174億円)、経常利益1,251億円(同+127億円)と、11期連続の増収、営業・経常増益を、8期連続の経常最高益を達成いたしました。また、当期純利益も、3期連続で最高益を更新、前連結会計年度比25.5%増の631億円となりました。

② 営業収益および営業利益

不動産賃貸事業で既存ビルの賃料上昇や前期竣工ビルの通期稼働が寄与、分譲マンションの営業利益率が大幅に改善した不動産販売事業とともに業績を牽引したほか、完成工事事業の営業利益が初めて100億円を超えました。その結果、当連結会計年度の営業収益は691,928百万円(前連結会計年度比+15,093百万円、同+2.2%)、営業利益は154,607百万円(前連結会計年度比+17,431百万円、同+12.7%)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。

③ 営業外損益

営業外収益は、受取配当金などが増加し、4,637百万円（前連結会計年度比+1,089百万円）となりました。

営業外費用は、賃貸ビル開発投資を主因とした有利子負債の増加により、支払利息が25,609百万円と前連結会計年度比5,053百万円増加した結果、34,069百万円（同+5,751百万円）となりました。

④ 特別損益

特別損益は、賃借料精算益など2,838百万円（前連結会計年度比△45,085百万円）を特別利益に計上する一方、所有目的見直しによる減損損失4,291百万円、投資有価証券評価損5,110百万円など合計14,044百万円（同△54,178百万円）の特別損失を計上、差し引き11,206百万円の損失（前連結会計年度比9,092百万円の改善）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

当連結会計年度は、当期純利益が前連結会計年度比25.5%増の63,132百万円となった結果、自己資本は427,423百万円（前連結会計年度末比+18,226百万円）となりました。

資金調達においては、複数の格付機関が債務格付けの引き上げを実施、長期借入および社債の発行条件は改善傾向が続きました。当連結会計年度は、分譲マンション投資や賃貸設備投資などに対応して、社債の償還および長期借入金の返済額1,557億円を上回る、3,689億円の社債の発行および長期借入を実施いたしました。その結果、連結有利子負債は、1,665,042百万円（前連結会計年度末比+191,397百万円）となりました。

長期借入には、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%相当の高い資本性認定を受けており、不確実性が残る昨今の金融情勢を踏まえ、将来の金融リスクに備える実質的な自己資本増強を、株式の希薄化を回避しつつ実施することを意図したものです。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、この手取金は、主として東京都心における再開発事業の設備投資資金に充当いたします。

なお、当連結会計年度末の連結有利子負債における長期比率は83%（前期末79%）、固定金利比率は85%（前期末83%）となっております。

(4) 経営戦略の見通しと課題

当社は、中期経営計画の達成を最重要課題としております。平成9年以降、3つの中期計画を推進し、いずれも成功裡に終了、平成19年4月より新しい中期経営計画「第三次成長3ヵ年計画」をスタートさせました（「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」参照）。

本計画は、バブル崩壊の打撃を克服し過去最高益を更新した「再建4ヵ年計画」と、その後の二次にわたる本格的な成長計画を引き継ぐ、第三次の成長計画で、「増収増益路線の継続」と、これまでの3つの計画で達成した「成長ペースを維持」することを基本方針としております。

計画初年度の当期は、前掲（2）記載の通り、期初計画を上回る好業績となりました。中期計画の進捗状況は下表の通りで、営業収益目標の達成は困難な状況にありますが、営業利益と経常利益は、ともに初年度で3ヵ年累計目標の概ね3分の1相当に達しており、計画達成の蓋然性は高いと判断しております。

	3ヵ年累計目標 (19. 4. 1～22. 3. 31)	当期業績 (19. 4. 1～20. 3. 31)	達成率	差引2ヵ年累計目標 (20. 4. 1～22. 3. 31)
営業収益	2兆4,000億円	6,919億円	29%	1兆7,081億円
営業利益	4,700億円	1,546億円	33%	3,154億円
経常利益	3,800億円	1,251億円	33%	2,549億円

次連結会計年度は、国内景気情勢の不透明さを勘案、経常利益計画を上表「2ヵ年累計目標」の2分の1にあたる1,270億円とし、12期連続の増収、営業・経常増益を目指します。

また、営業利益のおよそ8割を占める不動産賃貸事業、不動産販売事業では、用地の取得から建物の完成、収益計上までに数年を要します。「第三次成長3ヵ年計画」の達成と併せ、その後の成長継続のための開発用地確保も、重要な課題です。東京都心の再開発事業の推進に注力し、優良な開発用地の確保に努めます。

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	144,244	△7,312
不動産販売事業	198	70
完成工事事業	306	52
不動産流通事業	327	△19
その他の事業	159	△115
計	145,237	△7,325
消去又は全社	260	16
合計	145,497	△7,308

(注) 上記金額には消費税等は含まれておりません。

当連結会計年度においては、当社が出資する特定目的会社所有の住友不動産原宿ビル(延床面積18,901㎡)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20年3月31日現在

所在地	建物面積(m ²)				帳簿価額 (百万円)
	築10年以内	築10年超 20年以内	築20年超	合計	
東京都港区	332,436 (361,810)	126,888 (133,551)	182,174 (40,268)	641,499 (535,629)	540,108
東京都新宿区	105,178 (114,537)	11,707 (39,694)	103,668 (182,149)	220,553 (336,380)	100,427
東京都千代田区	80,608 (144,256)	50,226 (63,745)	24,659 (44,427)	155,493 (252,427)	149,854
東京都中央区	26,309 (10,038)	102,820 (110,897)	19,609 (63,907)	148,738 (184,842)	148,778
東京都渋谷区	26,353 (84,330)	19,473 (47,399)	1,307 (99)	47,133 (131,827)	40,986
東京都文京区	74,711 (19,741)	14,761 (11,678)	- (-)	89,471 (31,419)	89,964
東京都品川区	28,152 (2,243)	16,670 (61,768)	332 (-)	45,154 (64,011)	35,588
その他東京都区部	53,766 (2,558)	45,047 (172,330)	320 (18,273)	99,133 (193,161)	90,269
(東京都区部小計)	727,513 (739,512)	387,593 (641,062)	332,068 (349,123)	1,447,174 (1,729,697)	1,195,977
その他国内	29,278 (-)	41,289 (40,958)	84,597 (-)	155,164 (40,958)	78,354
(国内小計)	756,791 (739,512)	428,882 (682,020)	416,665 (349,123)	1,602,338 (1,770,655)	1,274,332
海外(米国)	- (-)	30,160 (-)	- (-)	30,160 (-)	11,556
合計	756,791 (739,512)	459,042 (682,020)	416,665 (349,123)	1,632,498 (1,770,655)	1,285,888

(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(外敷)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・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667百万円)は調整を行っておりません。

建築中土地

平成20年3月31日現在

所在地	土地面積(m ²)	帳簿価額 (百万円)
東京都新宿区ほか	5,529.99	18,925

なお、賃貸事業用建物の主な内訳は次のとおりです。

平成20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	67,581 (137,922)	11,569	12,513	34,581	47,095	平成14年 10月
住友不動産(株)	汐留住友ビル*	東京都港区	地上25階 地下3階	49,575 (50,338)	5,000	10,654	19,081	29,736	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)	-	84	-	84	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	19,723	41,077	60,801	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	16,142	72,453	88,596	平成12年 6月
住友不動産(株)	ヨコソーレインボ ータワー	東京都港区	地上23階 地下2階	- (46,229)	-	14	-	14	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	4,720	36,783	41,504	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	6,909	22,693	29,603	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	7,440	40,300	47,741	平成5年 10月
住友不動産(株)	住友不動産芝ビル	東京都港区	地上15階 地下2階	23,764 (-)	1,755	3,173	10,387	13,561	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)	-	53	-	53	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	235	14,950	15,185	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	1,846	8,386	10,233	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)	-	3	-	3	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	1,593	3,774	5,368	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)	-	1,790	-	1,790	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	1,787	9,504	11,292	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	1,395	5,633	7,028	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	3,737	4,060	7,797	平成4年 2月
住友不動産(株)	ホテルヴィラフォン テーヌ六本木ANN EX	東京都港区	地上9階 地下1階	13,162 (-)	4,029	2,331	38,200	40,532	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	739	2,524	3,264	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	2,385	14,500	16,885	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 (-)	-	1,470	-	1,470	昭和41年 8月 (平成5年6 月リニュー アルオー プン)

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)	-	583	-	583	昭和49年 3月
住友不動産(株)	新宿オークシティ*	東京都 新宿区	地上38階 地下2階	21,780 (95,666)	2,498	4,513	21,645	26,158	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 (-)	-	6,660	-	6,660	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	9,484	18,648	28,133	平成14年 10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)	-	9	-	9	平成7年 1月
住友不動産(株)	住友市ヶ谷ビル	東京都 新宿区	地上17階 地下1階	16,017 (-)	-	1,083	4,159	5,243	昭和58年 2月
住友不動産(株)	住友不動産 西新宿ビル4号館	東京都 新宿区	地上8階 地下1階	15,945 (-)	2,732	2,823	5,512	8,336	平成15年 1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	1,356	4,890	6,246	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	3,058	26,238	29,296	平成16年 1月
住友不動産(株)	千代田ファースト ビル東館*	東京都 千代田区	地上17階 地下2階	30,995 (6,478)	3,740	5,132	34,670	39,803	平成10年 10月
住友不動産(株)	住友不動産 神田ビル	東京都 千代田区	地上20階 地下2階	- (29,032)	-	4	-	4	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)	-	4	-	4	昭和50年 1月 (平成12年4 月 リニュー アルオーブ 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	3,051	5,554	8,605	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	4,812	15,526	20,339	平成4年 8月
住友不動産(株)	御茶ノ水杏雲ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下2階	- (19,306)	-	28	-	28	平成2年 7月
住友不動産(株)	ニチレイ 水道橋ビル	東京都 千代田区	地上11階 地下5階	- (18,433)	-	1	-	1	平成3年 7月
住友不動産(株)	住友不動産 九段ビル	東京都 千代田区	地上15階 地下1階	- (17,789)	-	13	-	13	平成18年 6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	244	144	389	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

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	東京住友ツインビルディング東館	東京都中央区	地上24階 地下3階	- (59,072)	-	159	-	159	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)	-	63	-	63	平成6年 2月
住友不動産(株)	ニチレイ東銀座ビル	東京都中央区	地上22階 地下3階	- (28,993)	-	12	-	12	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	3,754	19,040	22,795	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 (-)	1,133	4,566	11,686	16,253	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	1,768	24,461	26,229	昭和50年 5月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産勝どきビル	東京都中央区	地上8階	16,290 (-)	2,904	7,548	4,810	12,358	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	1,626	4,490	6,116	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	1,447	8,118	9,566	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	1,656	6,739	8,396	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)	-	2	-	2	平成15年 1月
住友不動産(株)	渋谷インフォスター*	東京都渋谷区	地上21階 地下4階	16,219 (18,241)	2,404	3,103	13,062	16,165	平成10年 3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)	-	10	-	10	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	2,455	10,466	12,921	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	6,830	28,156	34,987	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	4,833	23,268	28,101	平成10年 8月
住友不動産(株)	住友大井町ビル南館	東京都品川区	地上15階 地下1階	- (29,405)	-	1	-	1	昭和64年 1月
住友不動産(株)	住友不動産大井町駅前ビル	東京都品川区	地上14階 地下2階	28,152 (-)	3,139	5,302	12,963	18,266	平成14年 9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	3,347	13,917	17,265	平成7年 1月

会社名	物件名称	所在地	構造	面積(m ²)		帳簿価額(百万円)			建築年月
				建物	土地	建物等	土地等	合計	
住友不動産(株)	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)	-	8	-	8	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)	-	10	-	10	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	6,804	33,509	40,313	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)	-	10	-	10	平成6年 2月
住友不動産(株)	住友不動産 上野ビル6号館	東京都 台東区	地上11階 地下2階	- (10,128)	-	1	-	1	平成5年 11月
住友不動産(株)	住友池袋駅前ビル	東京都 豊島区	地上9階 地下2階	- (18,037)	-	41	-	41	昭和62年 1月
住友不動産(株)	住友不動産 青葉台ヒルズ	東京都 目黒区	地上11階 地下2階	- (17,165)	-	15	-	15	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 (-)	-	2,318	7,722	10,041	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)	-	4	-	4	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	6,235	10,700	16,936	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	607	123	731	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)	-	13	-	13	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	3,959	26,575	30,534	昭和52年 10月
住友不動産ファイナンス(株)	住友不動産 西梅田ビル	大阪府 大阪市	地上10階 地下1階	12,310 (-)	2,205	5,666	2,416	8,083	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	2,632	14,476	17,108	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
住友不動産カリフォルニア	InterContinental Los Angeles Century City	米国カリ フォルニア 州	地上16階 地下1階	30,160 (-)	10,926	6,758	4,798	11,556	昭和63年 6月
その他				368,929 (326,080)	70,061	63,648	197,616	261,265	
合計				1,632,498 (1,770,655)	223,934	290,881	995,007	1,285,888	

(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・構築物および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。

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
(仮称) 神田駿河台計画※	地上14階地下2階 延床面積 約10,800㎡ (約14,500㎡)	4,000	1,312	平成18年11月	平成20年7月
(仮称) 西新宿七丁目計画※	地上33階地下2階 延床面積 約36,200㎡ (約39,100㎡)	11,000	467	平成18年9月	平成21年4月
(仮称) 西新宿六丁目西第6地区再開発※	地上44階地下2階 延床面積 約117,200㎡ (約153,800㎡)	30,000	7	平成19年5月	平成22年2月
(仮称) 後楽二丁目西地区再開発※	地上34階地下3階 延床面積 約59,300㎡ (約78,400㎡)	17,000	570	平成19年9月	平成22年6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有ビルであり、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62,000百万円については、預り保証金・敷金、ならびに営業キャッシュ・フローによりまかなう予定であります。現時点で詳細については確定しておりません。
 5 上記ビルのほか転貸用ビルとして次のものを計画しており、いずれも当社が出資する特定目的会社が事業主体であります。

名称	賃借予定面積	着手年月	完成予定年月
住友不動産西新宿ビル5号館	約21,200㎡	平成17年12月	平成20年5月
住友不動産西新宿ビル6号館	約19,000㎡	平成18年9月	平成20年5月
住友不動産飯田橋駅前ビル	約16,100㎡	平成18年11月	平成20年5月
住友不動産六本木通ビル	約13,600㎡	平成19年1月	平成20年10月
(仮称) 秋葉原計画	約32,300㎡	平成19年6月	平成21年6月
(仮称) 神田須田町計画	約20,600㎡	平成19年4月	平成21年6月
(仮称) 銀座八丁目計画	約48,300㎡	平成19年2月	平成21年8月
(仮称) 青葉台三丁目計画	約57,200㎡	平成19年3月	平成21年8月

(2) 重要な設備の除却等

現在除却等を計画している重要な設備はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	1,900,000,000
計	1,900,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成20年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成20年6月27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)	—
計	476,085,978	476,085,978	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

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

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

(注) 1 永久劣後ローン（劣後特約付金銭消費貸借契約）の概要

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

(注) 2

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

(注) 3

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

(注) 4

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

(注) 5

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

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

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

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

(注) 6

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

(注) 7

本新株予約権の譲渡は、当社取締役会の決議による当社の承認を要する。

(注) 8

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）等の組織再編行為を行う場合は、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権の本新株予約権者に対して、当該本新株予約権者の有する本新株予約権

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

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
平成16年3月11日(注1)	60,000,000	467,085,978	31,320	118,107	31,236	128,057
平成16年3月19日(注2)	9,000,000	476,085,978	4,698	122,805	4,685	132,742

(注) 1 一般募集 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円

2 第三者割当 発行価格 1,042.60円 資本組入額 522円

主な割当先 大和証券エスエムビーシー(株)

(5) 【所有者別状況】

平成20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)	—	130	68	360	517	3	10,410	11,488	—
所有株式数 (単元)	—	135,598	13,626	116,289	182,461	5	26,155	474,134	1,951,978
所有株式数 の割合(%)	—	28.61	2.87	24.53	38.47	0.00	5.52	100	—

(注) 1 期末現在の自己名義株式1,470,588株は、「個人その他」欄に1,470単元、および「単元未満株式の状況」欄に588株含まれております。

2 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が23単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20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	18,968	3.98
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	15,935	3.35
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	12,627	2.65
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
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103(常任代理人 株式会社 みずほコーポレート銀行)	P.O. BOX 351, BOSTON, MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	9,033	1.90
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
ビー・エヌ・ピー・パリバ・セ キュリティーズ(ジャパン)リ ミテッド(ビー・エヌ・ピー・ パリバ証券会社)	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 グラントウキョウノースタワー	7,650	1.61
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
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー (常任代理人 株式会社みずほ コーポレート銀行)	P.O. BOX 351, BOSTON, MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	7,472	1.57
計	—	107,224	22.52

(注1) 平成20年4月7日付にてモルガン・スタンレー証券株式会社およびその共同保有者から大量保有報告書が提出されましたが、当社は当事業年度末現在における各社の実質所有株式数の確認ができないので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、当該大量保有報告書による平成20年3月31日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

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 (%)
モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	463	0.10
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インコーポレーテッド	1585 Broadway, New York, NY 10036 U.S.A.	2,145	0.45
モルガン・スタンレー・アンド・インターナショナル・ピーエルシー	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.	1,349	0.28
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リミテッド	25 Cabot Square Canary Wharf London E14 4QA U.K.	3,904	0.82
モルガン・スタンレー・アセット・マネジメント投信株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号 恵比寿ガーデンプレイスタワー	809	0.17
モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント・リンク	1221 Avenue of the Americas, NY 10020, U.S.A.	15,838	3.33
計	—	24,510	5.15

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成20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1,470,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 472,664,000	472,664	—
単元未満株式	普通株式 1,951,978	—	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	—	472,664	—

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式23,000株(議決権23個)が含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式588株が含まれております。

【自己株式等】

平成20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	1,470,000	—	1,470,000	0.31
計	—	1,470,000	—	1,470,000	0.31

(8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

会社法第155条第7号の規定に基づく単元未満株式の買取請求による普通株式の取得

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	135,535	501,588
当期間における取得自己株式	8,505	20,440

(注) 当期間における取得自己株式には、平成20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)	4,699	13,985	—	—
保有自己株式数	1,470,588	—	1,479,093	—

(注) 1 当期間におけるその他には、平成20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20年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび買増による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

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

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

当期は、中間配当金・期末配当金ともに1株につき8円を予定しておりましたが、経常利益が期初目標を超過達成したことから、期末配当金は1株につき10円（前期比2円増）とし、当期の年間配当金は、1株につき前期比4円増の年18円といたしました。

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

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

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

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当金 (円)
平成19年11月8日取締役会	3,797	8
平成20年6月27日定時株主総会	4,746	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71期	第72期	第73期	第74期	第75期
決算年月	平成16年3月	平成17年3月	平成18年3月	平成19年3月	平成20年3月
最高(円)	1,372	1,460	3,260	5,270	4,940
最低(円)	347	998	1,132	2,430	1,432

(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19年 10月	11月	12月	平成20年 1月	2月	3月
最高(円)	4,290	4,060	3,490	2,675	2,800	1,826
最低(円)	3,610	3,020	2,665	2,125	1,790	1,432

(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 昭和46年9月 昭和54年6月 昭和58年6月 昭和60年6月 昭和61年6月 平成3年6月 平成6年6月 平成16年4月 平成19年6月	住友石炭鉱業株式会社入社 当社入社 取締役 常務取締役 専務取締役 代表取締役（現在） 取締役副社長 取締役社長 執行役員社長 取締役会長（現在）	(注) 2	23
取締役副会長	経理本部長	鶴田 哲郎	昭和14年5月2日生	昭和38年4月 平成元年4月 平成4年6月 平成8年6月 平成12年4月 平成12年6月 平成15年7月 平成16年4月 平成19年6月 平成20年4月	株式会社住友銀行入行 当社開発企画第五部長 取締役 常務取締役 経営企画本部長 専務取締役、代表取締役 企画本部長 専務執行役員 取締役副会長（現在） 経理本部長（現在）	(注) 2	21
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 平成3年8月 平成7年6月 平成10年6月 平成13年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 ビル開発事業本部受託開発部長 ビル事業本部ビル開発部長 取締役 常務取締役 取締役、専務執行役員、都市管理事業本部長 都市開発事業本部長 代表取締役（現在） 取締役社長（現在）	(注) 2	11
代表取締役	ハウジング事業本部長	大山 勉	昭和24年12月27日生	昭和47年4月 平成3年8月 平成6年7月 平成13年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	当社入社 管理本部人事部長 管理本部総務部長兼人事部長 取締役 常務執行役員、総務本部副本部長 ハウジング第一事業本部副本部長 専務執行役員、 ハウジング事業本部長（現在） 代表取締役（現在）	(注) 2	12

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	都市管理 事業本部長	中村 芳文	昭和26年3月29日生	昭和48年4月 平成8年7月 平成14年6月 平成16年4月 平成17年5月 平成17年6月 平成19年6月	当社入社 ビル事業本部ビル管理部長 取締役 常務執行役員、都市管理事業本部副 本部長 都市管理事業本部長（現在） 専務執行役員 代表取締役（現在）	(注) 2	12
取締役	総務本部長	浅野 博幸	昭和24年5月17日生	昭和47年4月 平成2年10月 平成14年6月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月	株式会社住友銀行入行 同行府中支店長 当社取締役、財務経理本部副本部長 常務執行役員 人事本部副本部長 専務執行役員、総務本部長（現在） 取締役（現在）	(注) 2	7
取締役	関連事業 本部長	齋藤 隆	昭和27年9月25日生	昭和50年4月 平成9年7月 平成16年4月 平成17年5月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年6月 平成20年4月	当社入社 ビル事業本部ビル開発部長兼ビル企 画部長 執行役員 関連事業本部副本部長 常務執行役員 専務執行役員、企画本部長 取締役（現在） 関連事業本部長（現在）	(注) 2	3
取締役	企画室長	竹村 信昭	昭和34年2月13日生	昭和56年4月 平成12年4月 平成12年6月 平成16年4月 平成19年4月 平成20年4月 平成20年6月	当社入社 マンション事業本部事業管理部長 財務経理本部経理部長 執行役員 常務執行役員、企画本部副本部長 企画室長（現在） 取締役（現在）	(注) 3	11
取締役		大橋 正義	昭和14年1月16日生	昭和32年4月 昭和44年6月 昭和61年7月 平成5年6月 平成5年7月 平成9年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成16年4月 平成19年6月	大日本鉱業株式会社入社 当社入社 ビル開発事業本部ビル用地部長 取締役 ビル管理本部副本部長 常務取締役 ハウジング第二事業本部長 専務取締役、代表取締役 専務執行役員、ハウジング事業本部 長 取締役（現在） 住友不動産販売株式会社代表取締役 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		産本眞作	昭和9年7月22日生	昭和32年4月 別子建設株式会社（現三井住友建設株式会社）入社 昭和59年6月 同社取締役 昭和62年6月 同社常務取締役 平成2年6月 同社専務取締役 平成2年10月 同社取締役社長 平成11年6月 同社取締役会長 平成13年6月 同社相談役 平成14年4月 同社特別顧問 平成14年6月 当社監査役（現在）	(注) 4	6
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（現在） 平成18年6月 当社監査役（現在）	(注) 5	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) 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14年6月 監査役（現在）	(注) 4	15
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) 6	10
計						153

- (注) 1 監査役産本眞作、圓田直人および野村了一は会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- 2 取締役高島準司、鶴田哲郎、小野寺研一、大山勉、中村芳文、浅野博幸、齋藤隆および大橋正義の任期は、平成19年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21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 取締役竹村信昭の任期は、平成20年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21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 監査役産本眞作、野村了一および北村忠司の任期は、平成17年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成21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 監査役圓田直人の任期は、平成18年3月期に係る定時株主総会終結の時から平成22年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 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。
- 7 当社は、若手の有能な人材を抜擢し、業務執行体制の大幅な強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。
- 専務執行役員亀山賢一、同小川正氣、常務執行役員塩島高雄、同高橋正行、同上坊勇、同坂本善信、同小澤覚、同田中俊和、同小林正人、同仁島浩順、執行役員依田和男、同遠藤史能、同伊藤公二、同岩本雅千、同宅泰雄、同尾台賀幸、同橋爪弘幸、同片山久壽、同加藤宏史、同青木斗益、同永井智長、同川合謙一、同副島伸一、同中野誠、同川村智弘、同田所真一、同神谷光次、同池田量紀、同日下部寛、同伊庭卓司、同岡田時之の31名であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

(2) 会社の機関の内容等

経営会議

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

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

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。

監査役制度

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

なお、当社と社外監査役の間には、特別の利害関係はありません。

内部監査体制等

コンプライアンス部（人員3名）を設置し、当社グループ各部門の業務遂行および内部統制の運用状況のチェック、不正や錯誤の予防および業務改善の提案を行っております。また、監査役への監査結果の報告や意見交換を適宜行うことにより、両者の監査の充実および効率化を図っております。

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

会計監査の状況

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

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

指定社員 業務執行社員 : 吾妻裕、内田正美

(継続監査年数は兩名共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12名

(3) 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

(4) 役員報酬の内容

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

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

当期の当社取締役に対する報酬は1,011百万円、監査役に対する報酬は63百万円であります。

(5) 監査報酬の内容

当社のあずさ監査法人への公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項に規定する業務に基づく報酬は65百万円であり、上記以外の業務に基づく報酬は12百万円であります。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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めております。

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18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20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18年4月1日から平成19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19年4月1日から平成20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、前連結会計年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)及び前事業年度(平成18年4月1日から平成19年3月31日まで)は証券取引法第193条の2の規定に基づき、また当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)及び当事業年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)は金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、それぞれ連結財務諸表並びに財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I 流動資産					
1 現金・預金		129,819		116,532	
2 受取手形・営業未収入金		21,641		14,308	
3 営業貸付金		46,842		43,017	
4 有価証券		1,203		3	
5 販売用不動産エクイティ	※ 1, 3, 5	42,284		38,995	
6 たな卸資産	※5	489,092		511,867	
7 繰延税金資産		17,929		12,394	
8 その他		32,585		47,500	
小計		781,399		784,619	
9 貸倒引当金		△ 24,911		△ 425	
流動資産合計		756,487	27.5	784,194	27.1
II 固定資産					
1 有形固定資産					
(1) 建物・構築物	※2, 5	447,949		460,983	
減価償却累計額		143,144	304,805	157,554	303,428
(2) 土地	※2, 5		1,128,751		1,261,992
(3) 建設仮勘定			15,784		53,665
(4) その他	※2, 5	18,827		18,903	
減価償却累計額		14,620	4,207	15,151	3,752
有形固定資産合計			1,453,548		1,622,838
2 無形固定資産					
(1) 借地権			48,341		50,211
(2) その他			1,563		1,413
無形固定資産合計			49,905		51,624
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※ 1, 4, 5		254,876		233,931
(2) 長期貸付金			21,197		305
(3) 差入保証金・敷金			193,048		180,031
(4) 繰延税金資産			3,827		6,112
(5) その他			42,835		31,392
小計			515,785		451,773
(6) 貸倒引当金			△ 27,827		△ 16,427
投資その他の資産合計			487,958	17.8	435,346
固定資産合計			1,991,412	72.5	2,109,809
資産合計			2,747,899	100	2,894,003

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1 支払手形・営業未払金		57,399		39,303	
2 短期借入金	※2	288,447		295,660	
3 コマーシャル・ペーパー		108,000		88,500	
4 一年内償還予定社債		66,567		15,000	
5 未払法人税等		22,953		24,357	
6 預り金		247,494		241,659	
7 賞与引当金		3,337		3,335	
8 その他		76,618		67,933	
流動負債合計		870,816	31.7	775,749	26.8
II 固定負債					
1 社債		285,000		370,000	
2 長期借入金	※2	725,630		895,882	
3 繰延税金負債		23,950		-	
4 退職給付引当金		4,761		4,639	
5 役員退職慰労引当金		273		229	
6 預り保証金・敷金		162,498		172,076	
7 長期預り金		243,634		222,435	
8 その他		4,289		5,656	
固定負債合計		1,450,037	52.8	1,670,919	57.7
負債合計		2,320,853	84.5	2,446,668	84.5
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		122,805	4.5	122,805	4.2
2 資本剰余金		132,753	4.8	132,759	4.6
3 利益剰余金		120,690	4.4	176,228	6.1
4 自己株式		△ 2,253	△ 0.1	△ 2,746	△ 0.1
株主資本合計		373,996	13.6	429,046	14.8
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		36,792	1.3	2,870	0.1
2 繰延ヘッジ損益		△ 72	△ 0.0	△ 2,251	△ 0.1
3 為替換算調整勘定		△ 1,518	△ 0.0	△ 2,241	△ 0.0
評価・換算差額等合計		35,200	1.3	△ 1,622	△ 0.0
III 少数株主持分		17,850	0.6	19,911	0.7
純資産合計		427,046	15.5	447,335	15.5
負債純資産合計		2,747,899	100	2,894,003	100

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			
		金額(百万円)	百分比 (%)	金額(百万円)	百分比 (%)		
I 営業収益			676,834	100	691,928	100	
II 営業原価			490,490	72.5	488,202	70.6	
売上総利益			186,343	27.5	203,725	29.4	
III 販売費及び一般管理費							
1 広告費		10,510			10,142		
2 従業員給料手当		18,168			20,940		
3 賞与引当金繰入額		525			558		
4 退職給付費用		105			271		
5 役員退職慰労引当金 繰入額		36			39		
6 貸倒引当金繰入額		3,616			219		
7 その他	※1	16,204	49,167	7.2	16,944	49,117	7.1
営業利益			137,176	20.3		154,607	22.3
IV 営業外収益							
1 受取利息		507			989		
2 受取配当金		1,799			2,493		
3 匿名組合受取手数料		43			31		
4 解約違約金		134			170		
5 為替差益		748			666		
6 その他		314	3,547	0.5	285	4,637	0.7
V 営業外費用							
1 支払利息		20,099			24,813		
2 コマーシャル・ペーパー 利息		456			795		
3 賃貸事業匿名組合配当金		3,915			3,487		
4 その他		3,846	28,317	4.2	4,972	34,069	4.9
経常利益			112,406	16.6		125,176	18.1

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益							
1 固定資産売却益	※2	64			174		
2 サブリース賃料精算金	※3	1,439			-		
3 賃借料精算益	※4	-			2,384		
4 匿名組合清算利益	※5	46,191			-		
5 投資有価証券売却益		226			2		
6 その他		1	47,924	7.1	276	2,838	0.4
VII 特別損失							
1 販売用不動産評価損		-			2,097		
2 減損損失	※9	793			4,291		
3 固定資産売却損	※6	12			60		
4 固定資産評価損	※7	62,644			-		
5 固定資産除却損	※8	214			481		
6 投資有価証券評価損		1,548			5,110		
7 貸倒引当金繰入額		2,828			-		
8 その他		181	68,223	10.1	2,001	14,044	2.0
税金等調整前当期純利益			92,107	13.6		113,970	16.5
法人税、住民税 及び事業税		39,591			43,520		
法人税等調整額		△ 1,054	38,536	5.7	4,093	47,614	6.9
少数株主利益			3,271	0.5		3,222	0.5
当期純利益			50,299	7.4		63,132	9.1

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成18年3月31日残高(百万円)	122,805	132,747	75,652	△ 1,235	329,970
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(注1)			△ 5,224		△ 5,224
役員賞与(注2)			△ 36		△ 36
当期純利益			50,299		50,299
自己株式の取得				△ 1,022	△ 1,022
自己株式の処分		5		3	9
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					-
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	-	5	45,038	△ 1,018	44,025
平成19年3月31日残高(百万円)	122,805	132,753	120,690	△ 2,253	373,996

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算差額 等合計		
平成18年3月31日残高(百万円)	46,900	-	△ 1,214	45,685	15,232	390,889
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当(注1)						△ 5,224
役員賞与(注2)						△ 36
当期純利益						50,299
自己株式の取得						△ 1,022
自己株式の処分						9
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△ 10,107	△ 72	△ 304	△ 10,485	2,617	△ 7,868
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△ 10,107	△ 72	△ 304	△ 10,485	2,617	36,157
平成19年3月31日残高(百万円)	36,792	△ 72	△ 1,518	35,200	17,850	427,046

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。

(注2) 一部連結子会社の平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
平成19年3月31日残高(百万円)	122,805	132,753	120,690	△ 2,253	373,996
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当			△7,595		△7,595
当期純利益			63,132		63,132
自己株式の取得				△ 501	△ 501
自己株式の処分		5		8	13
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)					-
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	-	5	55,537	△492	55,049
平成20年3月31日残高(百万円)	122,805	132,759	176,228	△2,746	429,046

	評価・換算差額等				少数株主 持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	評価・換算差額 等合計		
平成19年3月31日残高(百万円)	36,792	△ 72	△ 1,518	35,200	17,850	427,046
連結会計年度中の変動額						
剰余金の配当						△7,595
当期純利益						63,132
自己株式の取得						△501
自己株式の処分						13
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額)	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	△34,761
連結会計年度中の変動額合計 (百万円)	△33,921	△2,179	△722	△36,823	2,061	20,288
平成20年3月31日残高(百万円)	2,870	△2,251	△2,241	△1,622	19,911	447,335

【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
		金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
1 税金等調整前当期純利益		92,107	113,970
2 減価償却費		15,677	17,150
3 減損損失		793	4,291
4 貸倒引当金の増加額又は減少額 (△)		6,264	△ 35,885
5 退職給付引当金の減少額		△172	△ 121
6 販売用不動産評価損		-	2,097
7 固定資産売却益		△64	△ 174
8 固定資産売却損		12	60
9 固定資産評価損		62,644	-
10 固定資産除却損		214	481
11 投資有価証券売却益		△226	△ 2
12 投資有価証券評価損		1,548	5,110
13 受取利息及び受取配当金		△2,306	△ 3,483
14 支払利息及びコマーシャル・ペーパー 利息		20,555	25,609
15 販売用不動産エクイティの増加額		△137	△ 1,644
16 売上債権の減少額		4,599	7,324
17 たな卸資産の増加額		△190,790	△ 71,116
18 営業貸付金の減少額		2,298	16,563
19 仕入債務の増加額又は減少額 (△)		2,093	△ 18,087
20 前受金の増加額又は減少額 (△)		1,383	△ 7,249
21 その他		1,867	△ 10,729
小計		18,362	44,165
22 利息及び配当金の受取額		2,305	3,484
23 利息の支払額		△20,363	△ 25,181
24 法人税等の支払額		△49,184	△ 41,917
営業活動によるキャッシュ・フロー		△48,880	△ 19,448
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
1 有形固定資産の取得による支出		△152,601	△ 144,016
2 有形固定資産の売却による収入		529	926
3 投資有価証券の取得による支出		△27,456	△ 40,448
4 投資有価証券の売却・減資による収入		25,537	7,336
5 差入保証金・敷金による支出		△19,168	△ 4,297
6 差入保証金・敷金の返還による収入		5,110	16,614
7 預り保証金・敷金の返還による支出		△16,283	△ 21,260
8 預り保証金・敷金による収入		31,091	30,839
9 共同投資事業出資預託金の受入 による収入		79,519	110,873
10 共同投資事業出資預託金の返還 による支出		△94,516	△ 95,901
11 その他		△19,651	558
投資活動によるキャッシュ・フロー		△187,887	△ 138,774

		前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
Ⅲ 財務活動によるキャッシュ・フロー			
1 短期借入金の純増減		200	△ 2,300
2 コマーシャル・ペーパーの純増減		56,500	△ 19,500
3 社債の発行による収入		100,000	100,000
4 社債の償還による支出		△80,874	△ 66,567
5 長期借入金による収入		261,000	268,950
6 長期借入金の返済による支出		△130,214	△ 89,185
7 自己株式の取得による支出		△1,012	△ 487
8 配当金の支払額		△5,224	△ 7,595
9 少数株主への配当金の支払額		△657	△ 870
10 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		32,073	△ 34,714
11 その他		18,263	△ 3,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		250,053	144,730
Ⅳ 現金及び現金同等物に係る換算差額		382	205
Ⅴ 現金及び現金同等物の増加額 又は減少額(△)		13,667	△ 13,286
Ⅵ 現金及び現金同等物の期首残高		116,155	129,822
Ⅶ 現金及び現金同等物の期末残高	※1	129,822	116,535

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>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。 このうち、住友不動産リフォーム(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。</p> <p>(2) 非連結子会社 泉開発(株)ほかの非連結子会社は、い ずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、 当期純損益(持分に見合う額)および利益剰 余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結 財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため 連結の範囲から除外しております。</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</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 (株)エヌ・ティ・シー開発ほかの関連会社は、 それぞれ当期純損益およ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</p> <p>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>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 (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。 (ロ)その他有価証券 (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。 (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、証券取引法第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。 たな卸資産 主として個別法に基づく原価法によ って おります。</p>	<p>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。</p> <p>(2) 非連結子会社 同左</p> <p>2 持分法の適用に関する事項</p> <p>(1) 同左</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 同左</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 (イ)満期保有目的の債券 同左 (ロ)その他有価証券 (a) 時価のあるもの 同左 (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 同左 たな卸資産 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。ただし、一部国内連結子会社は平成10年4月1日以後取得建物に限り定額法、その他は定率法を採用しております。</p> <p>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>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</p> <p>貸倒引当金 営業未収入金等の回収事故に対処して、一般債権については原則として貸倒実績率法により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。</p> <p>賞与引当金 従業員に対する賞与の支給に対処して、将来の支給見込額のうち当連結会計年度の負担額を計上しております。</p> <p>退職給付引当金 連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務および年金資産の見込額に基づき、計上しております。</p> <p>数理計算上の差異は、当連結会計年度の発生額を翌連結会計年度に一括費用処理する方法によっております。</p> <p>役員退職慰労引当金 国内連結子会社1社は、役員の退任に伴う退職慰労金の支払に対処して内規に基づく期末要支払額を計上しております。</p>	<p>(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。</p> <p>なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。</p> <p>なお、これによる損益への影響とセグメント情報への影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 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</p> <p>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>役員退職慰労引当金 同左</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>						
<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p> <p>(5) 重要なヘッジ会計の方法 ヘッジ会計の方法 原則として繰延ヘッジ処理によっております。ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。 ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ手段</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">ヘッジ対象</td> </tr> <tr> <td>為替予約および通貨スワップ</td> <td>外貨建予定取引</td> </tr> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債および預り金</td> </tr> </table> <p>ヘッジ方針 社内規程等に基づき金利上昇リスクおよび為替変動リスクの緩和を目的として行う方針です。 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 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>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引	金利スワップ	借入金、社債および預り金	<p>(4) 重要なリース取引の処理方法 同左</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>
ヘッジ手段	ヘッジ対象						
為替予約および通貨スワップ	外貨建予定取引						
金利スワップ	借入金、社債および預り金						

(会計処理の変更)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
<p>(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当連結会計年度より「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 平成17年12月9日)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 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は409,269百万円であります。 なお、当連結会計年度における連結貸借対照表の純資産の部については、連結財務諸表規則の改正に伴い、改正後の連結財務諸表規則により作成しております。</p>	

(追加情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
	<p>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。 なお、当連結会計年度より、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第15号 平成19年3月29日)を適用しております。</p>

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年3月31日)	当連結会計年度 (平成20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%;">投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">6,085百万円</td> </tr> </table>	投資有価証券(株式)	6,085百万円	<p>※1 非連結子会社および関連会社に対するものは次の通りであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">販売用不動産エクイティ</td> <td style="text-align: right;">200百万円</td> </tr> <tr> <td>投資有価証券(株式)</td> <td style="text-align: right;">5,852百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">6,052百万円</td> </tr> </table>	販売用不動産エクイティ	200百万円	投資有価証券(株式)	5,852百万円		6,052百万円																												
投資有価証券(株式)	6,085百万円																																				
販売用不動産エクイティ	200百万円																																				
投資有価証券(株式)	5,852百万円																																				
	6,052百万円																																				
<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・構築物</td> <td style="text-align: right;">15,574</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;">227</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">43,529</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>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">33,250</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">35,000</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	15,574	土地	27,726	有形固定資産「その他」	227	計	43,529	科目	金額(百万円)	短期借入金	1,750	長期借入金	33,250	計	35,000	<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・構築物</td> <td style="text-align: right;">14,839</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">27,726</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産「その他」</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">42,745</td> </tr> </tbody> </table> <p>対応債務は次のとおりであります。</p> <table 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>短期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,750</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">31,500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">33,250</td> </tr> </tbody> </table>	科目	金額(百万円)	建物・構築物	14,839	土地	27,726	有形固定資産「その他」	180	計	42,745	科目	金額(百万円)	短期借入金	1,750	長期借入金	31,500	計	33,250
科目	金額(百万円)																																				
建物・構築物	15,574																																				
土地	27,726																																				
有形固定資産「その他」	227																																				
計	43,529																																				
科目	金額(百万円)																																				
短期借入金	1,750																																				
長期借入金	33,250																																				
計	35,000																																				
科目	金額(百万円)																																				
建物・構築物	14,839																																				
土地	27,726																																				
有形固定資産「その他」	180																																				
計	42,745																																				
科目	金額(百万円)																																				
短期借入金	1,750																																				
長期借入金	31,500																																				
計	33,250																																				
<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(その他有価証券)であります。</p>	<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135,306百万円が含まれております。</p>	<p>※4 投資有価証券には、貸付投資有価証券123,495百万円が含まれております。</p>																																				
<p>※5 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるためにたな卸資産から有形固定資産に33,004百万円、有形固定資産からたな卸資産に422百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に15,780百万円振り替えました。</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;">278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">112</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">391</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者 (注)1	278	その他	112	計	391	(内 関係会社分)	(—)	<p>※5 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるためにたな卸資産から有形固定資産に55,281百万円、有形固定資産からたな卸資産に16,369百万円、および販売用不動産エクイティから投資有価証券に4,933百万円振り替えました。</p> <p>○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;">230</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">31</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td style="text-align: right;">262</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">(内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">(—)</td> </tr> </tbody> </table>	相手先	保証金額 (百万円)	住宅ローン利用者	230	その他	31	計	262	(内 関係会社分)	(—)																
相手先	保証金額 (百万円)																																				
分譲マンション共同事業者 (注)1	278																																				
その他	112																																				
計	391																																				
(内 関係会社分)	(—)																																				
相手先	保証金額 (百万円)																																				
住宅ローン利用者	230																																				
その他	31																																				
計	262																																				
(内 関係会社分)	(—)																																				
<p>(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 その他のうち、10百万円の保証は、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>3 (注)1、2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>	<p>(注)1 その他のうち、9百万円については、一般顧客への保証であり、仲介取引における、買主が売主に支払う契約手付金等に対するものであります。</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>																																				

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																				
<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額 35百万円</p> <p>※2 固定資産売却益の主なものは、土地および建物・構築物の売却によるものであります。</p> <p>※3 サブリース賃料精算金は、当社が一括賃借しているオフィスビルの賃貸人との間のサブリース賃料減額確認訴訟の和解成立により、当社の未払計上額と和解による当社の支払額との差額の戻入益であります。</p> <p>※4 _____</p> <p>※5 匿名組合清算利益は、株式会社三井住友銀行大手町本部ビルの信託受益権の売却に伴い清算を行った匿名組合等からの利益であります。</p> <p>※6 固定資産売却損の主なものは、土地および建物・構築物の売却によるものであります。</p> <p>※7 当社の固定資産を連結子会社へ売却したことにより発生した損失を、連結損益計算書上、固定資産評価損として計上いたしました。その内訳の主なものは、土地にかかるものであります。</p> <p>※8 固定資産除却損の主なものは、建物・構築物の除却によるものであります。</p> <p>※9 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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>神奈川県横浜市</td> <td>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。</p> <p>その結果、利用状況の見直しにより、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(793百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</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、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1	<p>※1 一般管理費に含まれる研究開発費総額34百万円</p> <p>※2 同左</p> <p>※3 _____</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いが不要となった借地料の精算益397百万円、および当社が賃借している建物の賃料について、賃貸人との間で合意が成立したことによる賃借料の精算益1,987百万円であります。</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 同左</p> <p>※7 _____</p> <p>※8 同左</p> <p>※9 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="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸ビル</td> <td>土地</td> <td>東京都台東区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション</td> <td>土地 建物等</td> <td>東京都港区他</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,291百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,989百万円、建物・構築物302百万円であります。</p> <p>なお、上記資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は収益還元価額又は取引事例を勘案して算定しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸ビル	土地	東京都台東区	1	賃貸マンション	土地 建物等	東京都港区他	5
主な用途	種類	場所	物件数																		
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1																		
主な用途	種類	場所	物件数																		
賃貸ビル	土地	東京都台東区	1																		
賃貸マンション	土地 建物等	東京都港区他	5																		

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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)	1,061	280	2	1,339

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加280千株は、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

該当事項はありません。

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18年6月29日 定時株主総会	普通株式	2,375	5	平成18年3月31日	平成18年6月30日
平成18年11月16日 取締役会	普通株式	2,849	6	平成18年9月30日	平成18年12月8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19年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日

当連結会計年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	476,085	—	—	476,085

2 自己株式に関する事項

株式の種類	前連結会計年度末	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(千株)	1,339	135	4	1,470

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加135千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少4千株は、単元未満株式の売却による減少です。

3 新株予約権等に関する事項

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

(注) 1 目的となる株式の数は、権利行使可能数を記載しております。

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

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年6月28日 定時株主総会	普通株式	3,797	8	平成19年3月31日	平成19年6月29日
平成19年11月8日 取締役会	普通株式	3,797	8	平成19年9月30日	平成19年12月4日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,746	10	平成20年3月31日	平成20年6月30日

(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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
※1 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 <div style="text-align: right;">(平成19年3月31日)</div> 現金・預金勘定 129,819百万円 有価証券勘定に含まれるMMF 3百万円 現金及び現金同等物 <u>129,822百万円</u>	※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 <div style="text-align: right;">(平成20年3月31日)</div> 現金・預金勘定 116,532百万円 有価証券勘定に含まれるMMF 3百万円 現金及び現金同等物 <u>116,535百万円</u>

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)			
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借手側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借手側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	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・構築物	5,202	2,703	2,498	建物・構築物	5,892	3,563	2,329
その他	1,166	564	601	その他	1,024	565	458
合計	6,369	3,268	3,100	合計	6,916	4,128	2,788
<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 1,086百万円</p> <p>1年超 2,014百万円</p> <p>合計 3,100百万円</p> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <p>支払リース料 1,483百万円</p> <p>減価償却費相当額 1,483百万円</p> <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>				<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>未経過リース料期末残高相当額</p> <p>1年内 1,106百万円</p> <p>1年超 1,681百万円</p> <p>合計 2,788百万円</p> <p>なお、未経過リース料期末残高相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <p>支払リース料 1,226百万円</p> <p>減価償却費相当額 1,226百万円</p> <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>			
2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料			
1年内			13,089百万円	1年内			13,093百万円
1年超			54,972百万円	1年超			41,998百万円
合計			68,062百万円	合計			55,091百万円
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料			
1年内			53百万円	1年内			54百万円
1年超			213百万円	1年超			171百万円
合計			267百万円	合計			225百万円
3 転貸リース取引 (借手側) 未経過リース料				3 転貸リース取引 (借手側) 未経過リース料			
1年内			23百万円	1年内			28百万円
1年超			62百万円	1年超			56百万円
合計			86百万円	合計			84百万円
(貸手側) 未経過リース料				(貸手側) 未経過リース料			
1年内			23百万円	1年内			28百万円
1年超			62百万円	1年超			56百万円
合計			86百万円	合計			84百万円

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19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)	43	43	0
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)	1,205	1,198	△7
合計	1,249	1,241	△7

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	94,973	160,407	65,434
その他	449	457	7
小計	95,423	160,865	65,442
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	15,926	12,555	△3,370
その他	504	501	△3
小計	16,430	13,057	△3,373
合計	111,853	173,922	62,068

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)
371	226	—

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

内容	連結貸借対照表計上額(百万円)
非上場株式	5,932
優先出資証券等(注)	87,185
匿名組合出資等	25,234
合計	118,352

(注) 優先出資証券等のうち42,284百万円については、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	539	709	—	—
その他	—	—	—	—
合計	539	709	—	—

当連結会計年度(平成20年3月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
時価が連結貸借対照表計上額を 超えるもの			
国債・地方債等(注)	784	788	4
時価が連結貸借対照表計上額を 超えないもの			
国債・地方債等(注)	459	458	△0
合計	1,243	1,246	3

(注) 国債・地方債等は、その全額が連結貸借対照表上「差入保証金・敷金」に計上されております。

2 その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (百万円)	連結貸借対照表計上額 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	50,076	74,427	24,351
その他	607	610	2
小計	50,683	75,037	24,354
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	90,260	70,751	△19,509
その他	861	797	△64
小計	91,122	71,548	△19,573
合計	141,805	146,586	4,780

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

3 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

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

4 時価評価されていない主な有価証券の内容及び連結貸借対照表計上額

その他有価証券

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

(注) 優先出資証券等のうち38,795百万円については、連結貸借対照表上「販売用不動産エクイティ」に計上されております。

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

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

(デリバティブ取引関係)

<p>前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 資金調達に伴う利息について、金利スワップを行っているほか、外貨建取引について為替予約および通貨スワップを付しております。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 金利スワップは調達した資金の範囲内、為替予約および通貨スワップは当該外貨建取引の範囲内で利用しており、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 利用目的 金利スワップは、将来の資金調達コストの上昇を回避することを、為替予約および通貨スワップは、自国通貨によるキャッシュ・フローを確定させることを目的にしております。なお、デリバティブ取引についてはヘッジ会計を行っております。</p> <p>(4) リスクの内容 金利スワップには金利水準の変動、為替予約および通貨スワップには為替相場の変動によるリスクがあります。 取引の相手方はいずれも信用度の高い金融機関であり、相手方の契約不履行によるリスクは想定しておりません。</p> <p>(5) リスク管理体制 デリバティブ取引の執行は、財務担当役員を座長とする会議の決定に基づき財務部が行っております。また、取引状況について財務担当役員へ定期的に報告する体制となっております。</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p> <p>(2) 金利関連 ヘッジ会計を適用しているため、記載対象から除いております。</p>	<p>1 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 利用目的 同左</p> <p>(4) リスクの内容 同左</p> <p>(5) リスク管理体制 同左</p> <p>2 取引の時価等に関する事項</p> <p>(1) 通貨関連 同左</p> <p>(2) 金利関連 同左</p>

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																																
<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>連結財務諸表提出会社および国内連結子会社は、確定給付型の制度として、適格退職年金制度および退職一時金制度を設けております。また、従業員の退職等に際して割増退職金を支払う場合があります。</p> <p>連結財務諸表提出会社については、退職一時金制度から適格退職年金制度への移行が昭和54年に完了しております。</p> <p>当連結会計年度末現在、連結財務諸表提出会社及び連結子会社全体で適格退職年金制度を有しているのは3社、退職一時金制度を有しているのは7社であります。</p>	<p>1 採用している退職給付制度の概要</p> <p>同左</p>																																
<p>2 退職給付債務に関する事項(平成19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;">△7,926百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">3,199百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,727百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">△29百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,756百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">4百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホーヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,761百万円</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>	イ 退職給付債務	△7,926百万円	ロ 年金資産	3,199百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,727百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	△29百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,756百万円	ヘ 前払年金費用	4百万円	ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,761百万円	<p>2 退職給付債務に関する事項(平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付債務</td> <td style="text-align: right;">△7,893百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 年金資産</td> <td style="text-align: right;">2,955百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)</td> <td style="text-align: right;">△4,937百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 未認識数理計算上の差異</td> <td style="text-align: right;">298百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 連結貸借対照表計上額</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">純額(ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">△4,639百万円</td> </tr> <tr> <td>ヘ 前払年金費用</td> <td style="text-align: right;">一百万円</td> </tr> <tr> <td>ト 退職給付引当金(ホーヘ)</td> <td style="text-align: right;">△4,639百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 同左</p>	イ 退職給付債務	△7,893百万円	ロ 年金資産	2,955百万円	ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,937百万円	ニ 未認識数理計算上の差異	298百万円	ホ 連結貸借対照表計上額		純額(ハ+ニ)	△4,639百万円	ヘ 前払年金費用	一百万円	ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,639百万円
イ 退職給付債務	△7,926百万円																																
ロ 年金資産	3,199百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,727百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	△29百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,756百万円																																
ヘ 前払年金費用	4百万円																																
ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,761百万円																																
イ 退職給付債務	△7,893百万円																																
ロ 年金資産	2,955百万円																																
ハ 未積立退職給付債務(イ+ロ)	△4,937百万円																																
ニ 未認識数理計算上の差異	298百万円																																
ホ 連結貸借対照表計上額																																	
純額(ハ+ニ)	△4,639百万円																																
ヘ 前払年金費用	一百万円																																
ト 退職給付引当金(ホーヘ)	△4,639百万円																																
<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成18年4月1日至平成19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;">507百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">133百万円</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;">△223百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">360百万円</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70百万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>	イ 勤務費用 (注) 2	507百万円	ロ 利息費用	133百万円	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	△223百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	360百万円	<p>3 退職給付費用に関する事項(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 勤務費用 (注) 2</td> <td style="text-align: right;">533百万円</td> </tr> <tr> <td>ロ 利息費用</td> <td style="text-align: right;">137百万円</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益</td> <td style="text-align: right;">△62百万円</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の費用処理額</td> <td style="text-align: right;">△29百万円</td> </tr> <tr> <td>ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)</td> <td style="text-align: right;">579百万円</td> </tr> </table> <p>(注) 1 上記退職給付費用以外に、臨時に割増退職金120百万円を支払っております。</p> <p>2 同左</p>	イ 勤務費用 (注) 2	533百万円	ロ 利息費用	137百万円	ハ 期待運用収益	△62百万円	ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△29百万円	ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	579百万円												
イ 勤務費用 (注) 2	507百万円																																
ロ 利息費用	133百万円																																
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	△223百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	360百万円																																
イ 勤務費用 (注) 2	533百万円																																
ロ 利息費用	137百万円																																
ハ 期待運用収益	△62百万円																																
ニ 数理計算上の差異の費用処理額	△29百万円																																
ホ 退職給付費用(イ+ロ+ハ+ニ)	579百万円																																
<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">期間定額基準</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">2.0% (一部の子会社は1.5%)</td> </tr> <tr> <td>ハ 期待運用収益率</td> <td style="text-align: right;">2.0%</td> </tr> <tr> <td>ニ 数理計算上の差異の処理年数</td> <td style="text-align: right;">1年 (発生翌年度に一括費用処理)</td> </tr> </table>	イ 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準	ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)	ハ 期待運用収益率	2.0%	ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)	<p>4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">イ 退職給付見込額の期間配分方法</td> <td style="text-align: right;">同左</td> </tr> <tr> <td>ロ 割引率</td> <td style="text-align: right;">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 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準																																
ロ 割引率	2.0% (一部の子会社は1.5%)																																
ハ 期待運用収益率	2.0%																																
ニ 数理計算上の差異の処理年数	1年 (発生翌年度に一括費用処理)																																
イ 退職給付見込額の期間配分方法	同左																																
ロ 割引率	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19年3月31日)		当連結会計年度 (平成20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
	減損損失		税務上の繰越欠損金
	9,758百万円		8,947百万円
	税務上の繰越欠損金		減損損失
	7,609		7,516
	未払事業税・事業所税		販売用不動産評価損
	3,040		2,393
	退職給付引当金		未払事業税・事業所税
	1,933		2,171
	販売用不動産評価損		退職給付引当金
	1,584		1,882
	未実現利益の消去		繰延ヘッジ損益
	1,465		1,649
	賞与引当金		賞与引当金
	1,511		1,507
	貸倒引当金		関係会社株式評価損
	1,126		1,445
	未払役員退職慰労金		未実現利益の消去
	785		1,168
	その他		その他
	8,832		8,147
	繰延税金資産小計		繰延税金資産小計
	37,648百万円		36,829百万円
	評価性引当額		評価性引当額
	△9,686		△11,288
	繰延税金資産合計		繰延税金資産合計
	27,962百万円		25,541百万円
	繰延税金負債		繰延税金負債
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	25,196		1,957
	圧縮記帳積立金		圧縮記帳積立金
	4,959		4,959
			繰延ヘッジ損益
			117
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	30,155百万円		7,033百万円
	繰延税金負債の純額		繰延税金資産の純額
	2,192百万円		18,507百万円
	平成19年3月31日現在の繰延税金負債の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。		平成20年3月31日現在の繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。
	流動資産—繰延税金資産		流動資産—繰延税金資産
	17,929百万円		12,394百万円
	固定資産—繰延税金資産		固定資産—繰延税金資産
	3,827		6,112
	固定負債—繰延税金負債		
	23,950		
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18年4月1日 至平成19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)
I 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	260,727	211,035	141,243	56,118	7,709	676,834	—	676,834
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	1,892	—	1,320	413	2,661	6,287	(6,287)	—
計	262,619	211,035	142,563	56,532	10,370	683,121	(6,287)	676,834
営業費用	179,124	174,498	133,748	35,594	12,854	535,821	3,836	539,657
営業利益又は 営業損失(△)	83,494	36,536	8,815	20,938	△ 2,484	147,300	(10,124)	137,176
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,787,363	554,519	19,939	17,824	47,396	2,427,044	320,855	2,747,899
減価償却費	14,570	102	143	304	63	15,184	492	15,677
減損損失	793	—	—	—	—	793	—	793
資本的支出	151,556	128	254	346	275	152,562	243	152,806

当連結会計年度(自平成19年4月1日 至平成20年3月31日)

	不動産 賃貸 (百万円)	不動産 販売 (百万円)	完成工事 (百万円)	不動産 流通 (百万円)	その他 (百万円)	計 (百万円)	消去又は 全社 (百万円)	連結 (百万円)
I 営業収益及び営業損益								
営業収益								
(1) 外部顧客に対する 営業収益	277,529	193,574	154,995	57,806	8,021	691,928	—	691,928
(2) セグメント間の内部 営業収益又は振替高	2,038	—	1,610	735	3,898	8,282	(8,282)	—
計	279,567	193,574	156,605	58,541	11,920	700,210	(8,282)	691,928
営業費用	186,153	150,847	146,445	38,538	10,992	532,977	4,342	537,320
営業利益	93,414	42,727	10,160	20,003	927	167,233	(12,625)	154,607
II 資産、減価償却費、 減損損失及び 資本的支出								
資産	1,949,817	568,668	18,786	14,943	50,809	2,603,026	290,977	2,894,003
減価償却費	15,861	109	170	268	95	16,506	643	17,150
減損損失	4,291	—	—	—	—	4,291	—	4,291
資本的支出	144,244	198	306	327	159	145,237	260	145,497

- (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10,006百万円、当連結会計年度12,291百万円であり、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333,154百万円、当連結会計年度303,765百万円であり、連結財務諸表提出会社および一部連結子会社での現金・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18年4月1日から平成19年3月31日まで)および当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)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18年4月1日から平成19年3月31日まで)および当連結会計年度(平成19年4月1日から平成20年3月31日まで)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。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自平成18年4月1日 至平成19年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

属性	氏名	住所	資本金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	小野寺 研一	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 0.00	—	—	住宅の分譲	69	—	—

- (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19年4月1日 至平成20年3月31日)

1. 役員及び個人主要株主等

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

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

(開示対象特別目的会社関係)

当連結連結会計年度(自平成19年4月1日至平成20年3月31日)

1 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

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

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

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

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

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

(単位:百万円)

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

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

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

なお、これらの当連結会計年度末残高については、(注3)をご参照下さい。

2 当連結会計年度における特別目的会社との取引金額等

(単位:百万円)

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

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

(注4) 出資に対する利益配当を営業収益として計上しております。

(注5) 特定社債の受取利息を営業外収益として計上しております。

(注6) 当社は特別目的会社から不動産を賃借しております。

(注7) 当社は特別目的会社から管理業務等を受託しております。

(注8) 当社は特別目的会社から不動産(土地・建物等)を購入しております。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産	861.93円	1株当たり純資産	900.57円
1株当たり当期純利益	105.92円	1株当たり当期純利益	133.00円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	131.86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、以下のとおりであります。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式がないため記載しておりません。

	前連結会計年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(百万円)	50,299	63,132
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)	50,299	63,132
普通株式の期中平均株式数(千株)	474,893	474,671
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)	—	148
(うち支払利息(税額相当額控除後)(百万円))	—	(148)
普通株式増加数(千株)	—	5,240
(うち新株予約権(千株))	—	(5,240)
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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																												
<p>1 平成19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62回国内普通社債</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>20,000百万円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>額面金額の100.0%</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年1.70%</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年5月8日</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成25年5月8日</td> </tr> <tr> <td>資金の使途</td> <td>社債償還資金</td> </tr> </table> <p>(2) 第63回国内普通社債</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>20,000百万円</td> </tr> <tr> <td>発行価額</td> <td>額面金額の100.0%</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>年1.80%</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成19年6月27日</td> </tr> <tr> <td>償還期限</td> <td>平成24年6月27日</td> </tr> <tr> <td>資金の使途</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	20,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.70%	払込期日	平成19年5月8日	償還期限	平成25年5月8日	資金の使途	社債償還資金	発行会社	住友不動産(株)	発行総額	20,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.80%	払込期日	平成19年6月27日	償還期限	平成24年6月27日	資金の使途	社債償還資金	<p>—————</p>
発行会社	住友不動産(株)																												
発行総額	20,000百万円																												
発行価額	額面金額の100.0%																												
利率	年1.70%																												
払込期日	平成19年5月8日																												
償還期限	平成25年5月8日																												
資金の使途	社債償還資金																												
発行会社	住友不動産(株)																												
発行総額	20,000百万円																												
発行価額	額面金額の100.0%																												
利率	年1.80%																												
払込期日	平成19年6月27日																												
償還期限	平成24年6月27日																												
資金の使途	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26回 国内 普通社債	平成13年 6月20日	7,510	—	平成13年6月21日から 平成13年12月20日まで 年1.3 平成13年12月21日以降 6ヶ月円ライボ－+1.2	なし	平成19年 6月20日
	第33回 国内 普通社債	平成14年 6月26日	9,057	—	年2.0	なし	平成19年 6月26日
	第41回 国内 普通社債	平成15年 4月16日	10,000	—	年1.5	なし	平成19年 4月16日
	第42回 国内 普通社債	平成15年 4月25日	10,000	—	年1.5	なし	平成19年 4月25日
	第44回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	20,000	—	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第45回 国内 普通社債	平成15年 6月26日	10,000	—	年1.4	なし	平成19年 6月26日
	第46回 国内 普通社債	平成15年 8月6日	10,000	10,000 (10,000)	年1.68	なし	平成20年 8月6日
	第48回 国内 普通社債	平成15年 12月17日	5,000	5,000 (5,000)	年1.92	なし	平成20年 12月17日
	第49回 国内 普通社債	平成16年 4月30日	20,000	20,000	年1.31	なし	平成21年 4月30日
	第50回 国内 普通社債	平成16年 6月15日	20,000	20,000	年1.52	なし	平成22年 6月15日
	第51回 国内 普通社債	平成16年 9月8日	20,000	20,000	年1.3	なし	平成21年 9月8日
	第52回 国内 普通社債	平成17年 2月7日	20,000	20,000	年1.29	なし	平成24年 2月7日
	第53回 国内 普通社債	平成17年 4月25日	30,000	30,000	年1.28	なし	平成24年 4月25日
	第54回 国内 普通社債	平成17年 8月5日	30,000	30,000	年0.75	なし	平成22年 8月5日
	第55回 国内 普通社債	平成17年 10月28日	30,000	30,000	年1.18	なし	平成22年 10月28日
	第56回 国内 普通社債	平成18年 4月28日	20,000	20,000	年1.85	なし	平成23年 4月28日
	第57回 国内 普通社債	平成18年 6月8日	20,000	20,000	年1.86	なし	平成23年 6月8日
	第58回 国内 普通社債	平成18年 7月31日	20,000	20,000	年1.84	なし	平成23年 7月29日
	第59回 国内 普通社債	平成18年 9月21日	20,000	20,000	年1.87	なし	平成24年 9月21日

会社名	銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
住友不動産 株式会社 (当社)	第60回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.58	なし	平成23年 12月6日
	第61回 国内 普通社債	平成18年 12月6日	10,000	10,000	年1.89	なし	平成25年 12月6日
	第62回 国内 普通社債	平成19年 5月8日	—	20,000	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	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	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	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	年1.63	なし	平成25年 10月29日
合計	—	—	351,567	385,000 (15,000)	—	—	—

- (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「一年内償還予定社債」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)
15,000	40,000	80,000	90,000	90,000

【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	197,970	195,670	1.21	—
1年以内に返済予定の長期借入金 (注1)	90,477	99,990	1.80	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く) (注2)	725,630	895,882	1.46	平成21年4月30日 ～平成35年5月25日
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	—	—	—	—
その他の有利子負債				
1 コマーシャル・ペーパー (1年以内返済)	108,000	88,500	0.81	—
2 金利負担を伴う預り金等				
預り金(1年以内返済予定)	41,000	38,000	0.95	—
長期預り金(1年超)	66,000	66,000	1.08	平成24年3月30日
合計	1,229,077	1,384,042	—	—

(注) 1 連結貸借対照表上は、短期借入金として表示しております。

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。

4 長期借入金およびその他の有利子負債(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	117,560	177,969	236,250	150,979
その他の有利子 負債	—	—	66,000	—

(2) 【その他】

記載事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)		
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金・預金		75,438		76,849		
2 受取手形		29		168		
3 営業未収入金		21,697		15,095		
4 有価証券		1,200		—		
5 販売用不動産エクイティ	※2,3	42,284		38,995		
6 販売用住宅・宅地	※3	171,829		139,447		
7 住宅・宅地仕掛勘定	※3	224,823		303,032		
8 開発用土地		78,993		51,508		
9 未成工事支出金		5,520		5,016		
10 前払費用		6,709		7,298		
11 繰延税金資産		15,465		9,960		
12 関係会社短期貸付金		69,910		86,504		
13 その他		12,151		31,774		
小計		726,053		765,651		
14 貸倒引当金		△31		△41		
流動資産合計		726,021	28.0	765,609	27.9	
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※3	386,951		397,980		
減価償却累計額		125,319	261,631	138,100	259,879	
(2) 構築物	※3	5,400		5,435		
減価償却累計額		3,093	2,306	3,309	2,126	
(3) 機械・装置	※3	7,475		7,552		
減価償却累計額		5,653	1,822	5,962	1,590	
(4) 車両・運搬具		42		53		
減価償却累計額		36	6	41	12	
(5) 工具器具・備品	※3	5,687		5,744		
減価償却累計額		4,704	983	4,834	910	
(6) 土地	※3		977,579		1,102,434	
(7) 建設仮勘定			15,784		53,636	
有形固定資産合計			1,260,115		1,420,590	51.8

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
2 無形固定資産					
(1) 借地権		47,519		49,386	
(2) ソフトウェア		103		129	
(3) その他		572		572	
無形固定資産合計		48,195	1.9	50,087	1.8
3 投資その他の資産					
(1) 投資有価証券	※1,3	246,984		226,881	
(2) 関係会社株式		34,780		34,564	
(3) 長期貸付金		21,060		255	
(4) 関係会社長期貸付金		62,011		61,711	
(5) 長期前払費用		835		2,171	
(6) 繰延税金資産		—		3,499	
(7) 差入保証金・敷金		188,140		174,981	
(8) その他		1,456		1,393	
小計		555,268		505,456	
(9) 貸倒引当金		△ 21		△19	
投資その他の資産合計		555,247	21.4	505,437	18.5
固定資産合計		1,863,557	72.0	1,976,114	72.1
資産合計		2,589,578	100	2,741,724	100

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I 流動負債					
1	支払手形	2,748		244	
2	営業未払金	45,436		30,618	
3	短期借入金	183,500		185,500	
4	コマーシャル・ペーパー	108,000		88,500	
5	一年内返済予定 長期借入金	83,109		97,532	
6	一年内償還予定社債	66,567		15,000	
7	未払金	901		553	
8	未払費用	18,359		15,333	
9	未払法人税等	17,895		20,155	
10	未払消費税等	887		3,490	
11	前受金	32,359		25,607	
12	未成工事受入金	13,256		13,389	
13	預り金	217,999		213,282	
14	賞与引当金	721		714	
15	その他	4,306		3,146	
	流動負債合計	796,046	30.7	713,068	26.0
II 固定負債					
1	社債	285,000		370,000	
2	長期借入金	691,822		861,732	
3	繰延税金負債	23,932		—	
4	退職給付引当金	1,203		1,058	
5	預り保証金・敷金	161,929		171,536	
6	長期預り金	244,134		222,465	
7	その他	2,909		4,761	
	固定負債合計	1,410,931	54.5	1,631,554	59.5
	負債合計	2,206,977	85.2	2,344,622	85.5

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(純資産の部)					
I 株主資本					
1 資本金		122,805	4.8	122,805	4.5
2 資本剰余金					
(1) 資本準備金		132,742		132,742	
(2) その他資本剰余金		11		16	
資本剰余金合計		132,753	5.1	132,759	4.8
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		5,507		5,507	
(2) その他利益剰余金					
圧縮積立金		12,185		12,185	
繰越利益剰余金		75,523		126,106	
利益剰余金合計		93,215	3.6	143,799	5.3
4 自己株式		△ 2,253	△ 0.1	△ 2,746	△ 0.1
株主資本合計		346,521	13.4	396,616	14.5
II 評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		36,555	1.4	2,890	0.1
2 繰延ヘッジ損益		△ 476	△ 0.0	△ 2,405	△ 0.1
評価・換算差額等合計		36,079	1.4	485	0.0
純資産合計		382,600	14.8	397,102	14.5
負債純資産合計		2,589,578	100	2,741,724	100

【損益計算書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
I 営業収益							
1 不動産賃貸事業収益		237,805			254,367		
2 不動産販売事業収益		202,059			185,435		
3 完成工事事業収益		117,359			129,574		
4 その他の事業収益		3,931	561,156	100	3,514	572,892	100
II 営業原価							
1 不動産賃貸事業原価		158,985			165,662		
2 不動産販売事業原価		158,675			138,816		
3 完成工事事業原価		89,624			97,765		
4 その他の事業原価		10	407,295	72.6	5	402,249	70.2
売上総利益			153,861	27.4		170,642	29.8
III 販売費及び一般管理費							
1 販売手数料		3,644			3,167		
2 広告費		10,270			9,643		
3 従業員給料手当		13,834			15,967		
4 賞与引当金繰入額		377			395		
5 退職給付費用		51			215		
6 福利厚生費		—			2,171		
7 事業所税・外形標準課税		1,125			937		
8 減価償却費		318			493		
9 貸倒引当金繰入額		—			8		
10 その他		5,777	35,400	6.3	4,043	37,042	6.5
営業利益			118,461	21.1		133,600	23.3
IV 営業外収益							
1 受取利息	※1	1,438			2,319		
2 受取配当金	※1	3,311			4,501		
3 その他		506	5,256	0.9	537	7,357	1.3
V 営業外費用							
1 支払利息		15,179			18,879		
2 社債利息		4,871			5,465		
3 賃貸事業匿名組合配当金		3,915			3,487		
4 その他		4,301	28,267	5.0	5,667	33,500	5.8
経常利益			95,450	17.0		107,457	18.8

		前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)		
区分	注記 番号	金額(百万円)		金額(百万円)		百分比 (%)
VI 特別利益						
1 固定資産売却益	※2	0		122		
2 サブリース賃料精算金	※3	1,439		—		
3 賃借料精算益	※4	—		1,987		
4 匿名組合清算利益	※5	46,191		—		
5 投資有価証券売却益		201		2		
6 その他		1	47,833	25	2,137	0.4
VII 特別損失						
1 販売用不動産評価損		—		2,097		
2 減損損失	※8	793		4,292		
3 固定資産売却損	※6	62,656		60		
4 固定資産除却損	※7	144		447		
5 投資有価証券評価損		1,548		5,354		
6 その他		157	65,300	202	12,455	2.2
税引前当期純利益			77,983		97,139	17.0
法人税、住民税及び 事業税		31,152		36,470		
法人税等調整額		△ 420	30,732	2,491	38,961	6.8
当期純利益			47,251		58,178	10.2

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20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(%)
I 人件費	3,188	2.0	I 人件費	3,465	2.1
II 諸経費	155,796	98.0	II 諸経費	162,196	97.9
計	158,985	100	計	165,662	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	14,724百万円		外注管理費	13,706百万円
	光熱水道費	13,229百万円		光熱水道費	13,845百万円
	減価償却費	13,023百万円		減価償却費	14,195百万円
	賃借料	87,344百万円		賃借料	91,328百万円
	租税公課 (主として固定資産税)	5,216百万円		租税公課 (主として固定資産税)	7,500百万円
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(%)
I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	150,180	94.6	I 直接原価 (土地代、造成・建築費、その他の直接費)	131,760	94.9
II 人件費	3,954	2.5	II 人件費	4,525	3.3
III 諸経費	4,539	2.9	III 諸経費	2,531	1.8
計	158,675	100	計	138,816	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(%)
I 直接原価	82,733	92.3	I 直接原価	90,170	92.2
II 諸経費	6,890	7.7	II 諸経費	7,594	7.8
計	89,624	100	計	97,765	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(%)
I 直接原価	—	—	I 直接原価	—	—
II 人件費	—	—	II 人件費	—	—
III 諸経費	10	100	III 諸経費	5	100
計	10	100	計	5	100

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成18年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	5	132,747	5,507	—	45,681	51,188	△1,235	305,506
事業年度中の変動額										
固定資産圧縮積立金(注1)						12,185	△12,185			—
剰余金の配当(注2)							△5,224	△5,224		△5,224
当期純利益							47,251	47,251		47,251
自己株式の取得									△1,022	△1,022
自己株式の処分			5	5					3	9
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)										—
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	5	5	—	12,185	29,842	42,027	△1,018	41,014
平成19年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	11	132,753	5,507	12,185	75,523	93,215	△2,253	346,521

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成18年3月31日残高 (百万円)	46,594	—	46,594	352,101
事業年度中の変動額				
固定資産圧縮積立金(注1)				—
剰余金の配当(注2)				△5,224
当期純利益				47,251
自己株式の取得				△1,022
自己株式の処分				9
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△10,038	△476	△10,514	△10,514
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△10,038	△476	△10,514	30,499
平成19年3月31日残高 (百万円)	36,555	△476	36,079	382,600

(注1) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分項目であります。

(注2) 平成18年6月の定時株主総会における利益処分による利益配当金2,375百万円と中間配当金2,849百万円の合計額であります。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本									
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
						圧縮積立金	繰越利益剰余金			
平成19年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	11	132,753	5,507	12,185	75,523	93,215	△2,253	346,521
事業年度中の変動額										
剰余金の配当							△7,595	△7,595		△7,595
当期純利益							58,178	58,178		58,178
自己株式の取得									△501	△501
自己株式の処分			5	5					8	13
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)										—
事業年度中の変動額合計 (百万円)	—	—	5	5	—	—	50,583	50,583	△492	50,095
平成20年3月31日残高 (百万円)	122,805	132,742	16	132,759	5,507	12,185	126,106	143,799	△2,746	396,616

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	
平成19年3月31日残高 (百万円)	36,555	△476	36,079	382,600
事業年度中の変動額				
剰余金の配当				△7,595
当期純利益				58,178
自己株式の取得				△501
自己株式の処分				13
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額)	△33,665	△1,929	△35,594	△35,594
事業年度中の変動額合計 (百万円)	△33,665	△1,929	△35,594	14,501
平成20年3月31日残高 (百万円)	2,890	△2,405	485	397,102

重要な会計方針

<p>前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)</p>	<p>当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)</p>
<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)によっております。</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法によっております。</p> <p>(3) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定してしております。)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、証券取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの(匿名組合出資等)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。その他は移動平均法による原価法によっております。</p> <p>2 デリバティブの評価基準及び評価方法 時価法によっております。</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定、開発用土地および未成工事支出金は、いずれも個別法に基づく原価法によっております。</p> <p>4 固定資産の減価償却または償却の方法</p> <p>(1) 有形固定資産 建物(その付属設備を除く。)は定額法、その他は定率法を採用しております。 なお、耐用年数および残存価額は、法人税法の規定と同一の方法に基づいております。</p> <p>(2) 無形固定資産 ソフトウェア(自社利用分)については、社内における見込利用可能期間(5年)による定額法を採用しております。</p> <p>(3) 投資その他の資産</p>	<p>1 有価証券の評価基準及び評価方法</p> <p>(1) 満期保有目的の債券 同左</p> <p>(2) 子会社株式及び関連会社株式 同左</p> <p>(3) その他有価証券 時価のあるもの 同左 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 同左</p> <p>3 たな卸資産の評価基準及び評価方法 同左</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 同左</p> <p>(会計方針の変更) 当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。 (追加情報) 法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した資産については、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方法によっております。 なお、これによる損益への影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 投資その他の資産</p>

<p>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>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>5 繰延資産の処理方法 社債発行費 同左</p>				
<p>6 引当金の計上基準 (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。 (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。 (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>6 引当金の計上基準 (1) 貸倒引当金 同左 (2) 賞与引当金 同左 (3) 退職給付引当金 同左</p>				
<p>7 リース取引の処理方法 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>7 リース取引の処理方法 同左</p>				
<p>8 ヘッジ会計の方法 (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。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="1" data-bbox="239 1310 758 1422"> <thead> <tr> <th>ヘッジ手段</th> <th>ヘッジ対象</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金利スワップ</td> <td>借入金、社債 および預り金</td> </tr> </tbody> </table>	ヘッジ手段	ヘッジ対象	金利スワップ	借入金、社債 および預り金	<p>8 ヘッジ会計の方法 (1) ヘッジ会計の方法 同左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>
ヘッジ手段	ヘッジ対象				
金利スワップ	借入金、社債 および預り金				
<p>(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。 (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>(3) ヘッジ方針 同左 (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 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>	<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>				

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当事業年度より、「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 平成17年12月9日)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 平成17年12月9日)を適用しております。 これまでの資本の部の合計に相当する金額は383,076百万円であります。 なお、当事業年度における貸借対照表の純資産の部については、財務諸表等規則の改正に伴い、改正後の財務諸表等規則により作成しております。	—————

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
—————	(損益計算書関係) 前事業年度で販売費及び一般管理費「その他」に含めておりました「福利厚生費」(前事業年度1,751百万円)は、販売費及び一般管理費の百分の五を超えたため、当事業年度より独立掲記しております。

注記事項

(貸借対照表関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)	当事業年度 (平成20年3月31日)								
<p>※1 投資有価証券には、貸付投資有価証券135,306百万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(その他有価証券)であります。</p> <p>※3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるためにたな卸資産から有形固定資産に33,004百万円、有形固定資産からたな卸資産に422百万円および販売用不動産エクイティから投資有価証券に15,780百万円振り替えました。</p> <p>○ 期末日現在の保証債務の内容および金額は次のとおりであります。</p> <table border="1" style="margin-left: 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 style="text-align: center;">分譲マンション共同事業者(注)1</td> <td style="text-align: center;">278</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">その他</td> <td style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計 (内 関係会社分)</td> <td style="text-align: center;">281 (一)</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>	相手先	保証金額 (百万円)	分譲マンション共同事業者(注)1	278	その他	2	計 (内 関係会社分)	281 (一)	<p>※1 投資有価証券には、貸付投資有価証券123,495百万円が含まれております。</p> <p>※2 販売用不動産エクイティ 特定目的会社等を活用して不動産開発事業を行っている物件のうち、開発完了後、当該開発物件を直接または間接に販売することを予定している物件に係わるエクイティ(優先出資証券や匿名組合出資金等)であります。なお、当事業年度のその内訳はすべて特定目的会社への優先出資証券であります。</p> <p>※3 所有目的の見直しを行った結果、その実態に合わせるためにたな卸資産から有形固定資産に55,281百万円、有形固定資産からたな卸資産に10,135百万円および販売用不動産エクイティから投資有価証券に4,933百万円振り替えました。</p>
相手先	保証金額 (百万円)								
分譲マンション共同事業者(注)1	278								
その他	2								
計 (内 関係会社分)	281 (一)								

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																				
<p>※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,282百万円 営業外収益の「受取配当金」 1,534百万円</p> <p>※2 _____</p> <p>※3 「サブリース賃料精算金」は、当社が一括賃借しているオフィスビルの賃貸人との間のサブリース賃料減額確認訴訟の和解成立により、当社の未払計上額と和解による当社の支払額との差額の戻入益であります。</p> <p>※4 _____</p> <p>※5 「匿名組合清算利益」は、株式会社三井住友銀行 大手町本部ビルの信託受益権の売却に伴い清算を行った匿名組合等からの利益であります。</p> <p>※6 「固定資産売却損」の主なものは、土地の売却によるものであります。</p> <p>※7 「固定資産除却損」の主なものは、建物129百万円であります。</p> <p>※8 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>開発用土地</td> <td>土地</td> <td>神奈川県横浜市</td> <td>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。</p> <p>その結果、利用状況の見直しにより、将来の収益性が著しく悪化した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(793百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は全額土地であります。</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、正味売却価額は固定資産税評価額を使用しております。</p>	主な用途	種類	場所	物件数	開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1	<p>※1 関係会社との取引 営業外収益の「受取利息」 1,741百万円 営業外収益の「受取配当金」 2,037百万円</p> <p>※2 「固定資産売却益」の主なものは、建物119百万円であります。</p> <p>※3 _____</p> <p>※4 当社が賃借している建物の賃料について、賃貸人との間で合意が成立したことによる賃借料の精算益1,987百万円であります。</p> <p>※5 _____</p> <p>※6 「固定資産売却損」は土地27百万円、建物等33百万円であります。</p> <p>※7 「固定資産除却損」の主なものは、建物385百万円あります。</p> <p>※8 当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上いたしました。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>主な用途</th> <th>種類</th> <th>場所</th> <th>物件数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸ビル</td> <td>土地</td> <td>東京都台東区</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>賃貸マンション</td> <td>土地建物等</td> <td>東京都港区他</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>グループ化は、社宅等については共用資産とし、その他については主として個別の物件毎といたしました。</p> <p>その結果、所有目的を賃貸から販売に変更した上記資産について、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(4,292百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は土地3,990百万円、建物等302百万円あります。</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>	主な用途	種類	場所	物件数	賃貸ビル	土地	東京都台東区	1	賃貸マンション	土地建物等	東京都港区他	5
主な用途	種類	場所	物件数																		
開発用土地	土地	神奈川県横浜市	1																		
主な用途	種類	場所	物件数																		
賃貸ビル	土地	東京都台東区	1																		
賃貸マンション	土地建物等	東京都港区他	5																		

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年4月1日 至 平成19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)	1,061	280	2	1,339

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加280千株は、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。

当事業年度(自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)

1 自己株式に関する事項

株式の種類	前事業年度末	増加	減少	当事業年度末
普通株式(千株)	1,339	135	4	1,470

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加135千株は、単元未満株式の買取りによる増加です。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少4千株は、単元未満株式の売却による減少です。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)				当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)													
1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借手側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				1 リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引 (借手側) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額													
	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	5,073	2,684	2,388	建物	5,764	3,508	2,255										
工具器具 ・備品	481	161	320	工具器具 ・備品	284	121	162										
その他	9	8	1	合計	6,048	3,630	2,417										
合計	5,565	2,855	2,709	<p>なお、取得価額相当額は、有形固定資産の期末残高等に占める未経過リース料期末残高の割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。</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>916百万円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>1,793百万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,709百万円</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>1,320百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>1,320百万円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法</p> <p>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	916百万円	1年超	1,793百万円	合計	2,709百万円	支払リース料	1,320百万円	減価償却費相当額	1,320百万円
1年内	916百万円																
1年超	1,793百万円																
合計	2,709百万円																
支払リース料	1,320百万円																
減価償却費相当額	1,320百万円																
2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料				2 オペレーティング・リース取引 (借手側) 未経過リース料													
1年内			13,065百万円	1年内			13,065百万円										
1年超			54,970百万円	1年超			41,904百万円										
合計			68,036百万円	合計			54,970百万円										

(有価証券関係)

前事業年度(平成19年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	185,095	183,090

当事業年度(平成20年3月31日)

子会社株式で時価のあるもの

種類	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
子会社株式	2,005	68,926	66,921

(税効果会計関係)

前事業年度 (平成19年3月31日)		当事業年度 (平成20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
	減損損失		減損損失
	未払事業税・事業所税		販売用不動産評価損
	関係会社株式評価損		関係会社株式評価損
	販売用不動産評価損		未払事業税・事業所税
	未払役員退職慰労金		繰延ヘッジ損益
	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
	その他有価証券評価差額金		その他有価証券評価差額金
	繰延税金負債合計		繰延税金負債合計
	繰延税金負債の純額		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

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)	
1株当たり純資産額	805.91円	1株当たり純資産額	836.68円
1株当たり当期純利益	99.50円	1株当たり当期純利益	122.57円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	—円	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	121.54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。なお、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式がないため記載しておりません。

	前事業年度 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)
当期純利益 (百万円)	47,251	58,178
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)	47,251	58,178
普通株式の期中平均株式数 (千株)	474,893	474,671
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)	—	148
(うち支払利息 (税額相当額控除後) (百万円))	—	(148)
普通株式増加数 (千株)	—	5,240
(うち新株予約権 (千株))	—	(5,240)
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18年4月1日 至 平成19年3月31日)	当事業年度 (自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日)																								
<p>1 平成19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62回国内普通社債</p> <table><tr><td>発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr><tr><td>発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr><tr><td>利率</td><td>年1.70%</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>平成19年5月8日</td></tr><tr><td>償還期限</td><td>平成25年5月8日</td></tr><tr><td>資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr></table> <p>(2) 第63回国内普通社債</p> <table><tr><td>発行総額</td><td>20,000百万円</td></tr><tr><td>発行価額</td><td>額面金額の100.0%</td></tr><tr><td>利率</td><td>年1.80%</td></tr><tr><td>払込期日</td><td>平成19年6月27日</td></tr><tr><td>償還期限</td><td>平成24年6月27日</td></tr><tr><td>資金の使途</td><td>社債償還資金</td></tr></table>	発行総額	20,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.70%	払込期日	平成19年5月8日	償還期限	平成25年5月8日	資金の使途	社債償還資金	発行総額	20,000百万円	発行価額	額面金額の100.0%	利率	年1.80%	払込期日	平成19年6月27日	償還期限	平成24年6月27日	資金の使途	社債償還資金	<p>—————</p>
発行総額	20,000百万円																								
発行価額	額面金額の100.0%																								
利率	年1.70%																								
払込期日	平成19年5月8日																								
償還期限	平成25年5月8日																								
資金の使途	社債償還資金																								
発行総額	20,000百万円																								
発行価額	額面金額の100.0%																								
利率	年1.80%																								
払込期日	平成19年6月27日																								
償還期限	平成24年6月27日																								
資金の使途	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)	14,041,020	9,632
		大東建託(株)	1,606,700	8,258
		(株)住友倉庫	15,708,840	7,367
		ダイキン工業(株)	1,464,200	6,281
		中央三井トラスト・ホールディングス(株)	10,294,179	6,207
		ユニ・チャーム(株)	616,900	4,497
		清水建設(株)	9,032,000	4,136
		(株)大林組	9,159,000	3,828
		(株)奥村組	6,050,000	3,073
		(株)三井住友フィナンシャルグループ	4,591.98	3,012
		スルガ銀行(株)	2,380,000	2,991
		ジェイ エフ イー ホールディングス(株)	673,300	2,975
		新日本製鐵(株)	5,470,000	2,762
		(株)東京スタイル	2,552,000	2,526
		(株)西武ホールディングス	2,692,000	2,473
		(株)三菱UFJフィナンシャル・グループ	2,809,590	2,416
		アサヒビール(株)	1,107,000	2,274
		鹿島建設(株)	7,626,000	2,150
		NECネットエスアイ(株)	1,200,000	2,042
		(株)みずほフィナンシャルグループ 第十一回第十一種優先株式	2,000	2,000
プロミス(株)	674,700	1,933		
住友金属鉱山(株)	1,021,110	1,894		
住友電気工業(株)	1,463,200	1,846		
(株)東芝	2,613,000	1,740		

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	住友金属工業(株)	4,290,080	1,621
		関西電力(株)	650,300	1,612
		新光証券(株)	5,548,000	1,608
		住友商事(株)	1,185,425	1,556
		(株)群馬銀行	2,041,000	1,455
		(株)常陽銀行	2,798,540	1,410
		(株)マキタ	441,000	1,380
		(株)ツムラ	553,000	1,374
		久光製薬(株)	376,700	1,367
		(株)千葉銀行	1,977,754	1,338
		三和ホールディングス(株)	3,000,000	1,299
		(株)ダスキン	749,600	1,263
		東京ガス(株)	3,068,000	1,236
		その他(150銘柄)	83,715,116.68	43,632
計		210,655,846.66	150,481	

【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(12銘柄)	5,200	5,200
		小計	5,200	5,200
計		5,200	5,200	

【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	186,000	9,300
		エスエフ秋葉原開発特定目的会社	74,000	3,700
		エスエフ目黒開発特定目的会社	70,300	3,515
		エスエフ飯田橋開発特定目的会社	60,000	3,000
		エスエフ麴町一丁目開発特定目的会社	60,000	3,000
		エスエフ豊洲開発特定目的会社	49,400	2,470
		エスエフ・ベガ特定目的会社	42,000	2,100
		エスエフ・コンフォート特定目的会社	39,600	1,980
		エスエフ・キャピタル特定目的会社	37,000	1,850
		エスエフ相模大野開発特定目的会社	31,200	1,560
		エスエフ・セブン特定目的会社	26,200	1,310
		その他（10銘柄）	100,200	5,010
	小 計	775,900	38,795	
子会社株式 及び 関連会社株式	臨海開発特定目的会社	4,000	200	
	小 計	4,000	200	

種類及び銘柄		投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (百万円)	
投資有価証券	その他 有価証券	優先出資証券		
		エスエフ六本木開発特定目的会社	280,000	14,000
		エスエフ三田開発特定目的会社	177,000	8,850
		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
		エスエフ四谷開発特定目的会社	54,600	2,730
		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	34,060	1,703
		住不西神田三丁目北部西地区再開発 事業特定目的会社	31,000	1,550
		その他（7銘柄）	99,000	4,950
		証券投資信託受益証券（1銘柄）	30,000	237
		匿名組合出資		
		プライムクエスト・フォー(株)	—	16,181
		プライムクエスト・スリー(株)	—	9,594
		有限会社メトロポリタンプロパティ ーズ	—	2,552
その他（6銘柄）	—	1,170		
	小計	—	71,199	
	計	—	110,194	

【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	386,951	19,337	8,308 (301)	397,980	138,100	12,552	259,879
構築物	5,400	143	109 (0)	5,435	3,309	288	2,126
機械・装置	7,475	320	243 (0)	7,552	5,962	302	1,590
車両・運搬具	42	10	—	53	41	5	12
工具器具・備品	5,687	244	187 (0)	5,744	4,834	299	910
土地	977,579	135,798	10,943 (3,990)	1,102,434	—	—	1,102,434
建設仮勘定	15,784	126,698	88,845	53,636	—	—	53,636
有形固定資産計	1,398,922	282,553	108,637 (4,292)	1,572,838	152,248	13,448	1,420,590
無形固定資産							
借地権	47,519	1,867	—	49,386	—	—	49,386
ソフトウェア	295	63	—	359	230	38	129
その他	572	0	0	572	—	—	572
無形固定資産計	48,387	1,931	0	50,318	230	38	50,087
長期前払費用	2,726	1,833	249	4,310	2,139	258	2,171
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。

土 地	中央区	44,624百万円	港区	32,513百万円
	新宿区	23,671百万円		
建設仮勘定	新宿区	60,433百万円	港区	34,083百万円

【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	53	28	-	20	61
賞与引当金	721	714	721	-	714

(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・預金

区分	金額(百万円)
現金	3
預金の種類	
当座預金	41,390
普通預金	8,911
通知預金	26,500
その他	44
小計	76,846
計	76,849

(ロ)受取手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
NECファシリティーズ㈱	168

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	17
2ヶ月以内	56
3ヶ月以内	94
3ヶ月超	
計	168

(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)	6,069
住友不動産シスコン(株)	485
住友不動産建物サービス(株)	462
いずみ保険サービス(株)	295
(株)インテリジェンス	193
その他	7,588
計	15,095

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 * 366
21,697	596,577	15,095	603,178	97.6	11.3

(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) 販売用住宅・宅地、住宅・宅地仕掛勘定及び開発用土地
種類別内訳

区分	販売用住宅・宅地 (百万円)	住宅・宅地仕掛勘定 (百万円)	開発用土地 (百万円)	計 (百万円)
中高層住宅関係	88,178	277,826	37,811	403,816
低層住宅・宅地関係	1,405	21,859	9,131	32,396
その他	49,863	3,346	4,565	57,776
計	139,447	303,032	51,508	493,989

地域別内訳

地域区分(百万円)	面積(千㎡)	金額(百万円)
北海道	765	29,242
東北	18	8,927
関東	495	405,680
中部	29	12,127
近畿	122	28,298
中国・四国	13	2,096
九州	18	7,615
計	1,463	493,989

(ホ)未成工事支出金

区分	金額(百万円)
住宅建築請負工事等	5,016

(ハ)差入保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃借ビル等保証金・敷金	174,981

(b) 負債の部

(イ) 支払手形

相手先別内訳

相手先	金額(百万円)
三井住友建設(株)	244

期日別内訳

期日	金額(百万円)
貸借対照表日から 1ヶ月以内	
2ヶ月以内	228
3ヶ月以内	
3ヶ月超	16
計	244

(ロ) 営業未払金

相手先	金額(百万円)
(株)竹中工務店	8,063
西松建設(株)	2,260
住友不動産ファイナンス(株)	775
株木建設(株)	765
トステム(株)	662
その他	18,090
計	30,618

(ハ) 短期借入金

区分	金額(百万円)
運転資金	185,500

(二)預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	158,046
投資有価証券の貸付に伴う預り金	38,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	15,324
その他	1,911
計	213,282

(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	40,000
普通社債 2年超3年以内	80,000
普通社債 3年超4年以内	90,000
普通社債 4年超5年以内	90,000
普通社債 5年超	70,000
計	370,000

(ハ)長期借入金

区分	金額(百万円)
返済期限	
1年超2年以内	85,410
2年超3年以内	175,969
3年超4年以内	236,250
4年超5年以内	150,979
5年超	213,124
計	861,732

(ト)預り保証金・敷金

区分	金額(百万円)
賃貸ビル等保証金・敷金	171,536

(チ)長期預り金

区分	金額(百万円)
共同投資事業出資受入金	148,651
投資有価証券の貸付に伴う預り金	66,000
契約済未引渡住宅分譲代金受領権の売却による預り金	7,298
その他	514
計	222,465

(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
株券の種類	100,000株券、10,000株券 1,000株券、500株券、100株券 および100株未満の株数を表示した株券
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
株式の名義書換え	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4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	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	無料 ただし、不所持株券の交付および喪失による株券の再発行の場合1枚につき300円
単元未満株式の買取および買増請求の取扱	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番4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	住友信託銀行株式会社 本店および全国各支店
買取および買増手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とします。ただし、電子公告を行うことができない事故その他のやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して公告します。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 http://www.sumitomo-rd.co.jp/
株主に対する特典	なし

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

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

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- | | | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 有価証券報告書
及びその添付書類 | 事業年度
(第74期) | 自 平成18年4月1日
至 平成19年3月31日 | 平成19年6月29日
関東財務局長に提出。 |
| (2) 有価証券報告書の
訂正報告書 | | | 平成19年11月15日
関東財務局長に提出。 |
| 第74期（自 平成18年4月1日 至 平成19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。 | | | |
| (3) 半期報告書 | (第75期中) | 自 平成19年4月1日
至 平成19年9月30日 | 平成19年12月25日
関東財務局長に提出。 |
| (4) 発行登録書（社債）及びその添付書類 | | | 平成19年5月8日
関東財務局長に提出。 |
| (5) 発行登録追補書類及びその添付書類 | | | 平成19年4月26日
平成19年6月21日
平成19年7月24日
平成19年9月13日
及び平成19年10月23日
関東財務局長に提出。 |
| (6) 訂正発行登録書 | | | 平成19年6月29日
平成19年11月15日
及び平成19年12月25日
関東財務局長に提出。 |
| (7) 有価証券届出書（新株予約権）及びその添付書類 | | | 平成20年2月7日
関東財務局長に提出。 |

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成19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 大 東 正 躬 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成19年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 6月27日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社及び連結子会社の平成20年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成19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 大 東 正 躬 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩
業務執行社員

当監査法人は、証券取引法第193条の2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18年4月1日から平成19年3月31日までの第74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19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

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成20年 6月27日

住友不動産株式会社
取締役会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

指定社員 公認会計士 吾 妻 裕 ⑩
業務執行社員

指定社員 公認会計士 内 田 正 美 ⑩
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている住友不動産株式会社の平成19年4月1日から平成20年3月31日までの第75期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、住友不動産株式会社の平成20年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

